Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Hö 201 VEP

- ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße –

Teil A

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Planungsbüro:	Vorhabenträger:
Planquadrat Dortmund Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund Tel. 0231 / 557114-0	DIAG GmbH & Co. KG IV Untere Brinkstraße 81-89 44141 Dortmund

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich 5

2.1 Räumlicher Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes 5

2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 6

2.3 Eigentumsverhältnisse 7

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen 8

3.1 Landesentwicklungsplan 8

3.2 Regionalplan 8

3.3 Flächennutzungsplan 9

3.4 Geltendes Planungsrecht -Bebauungsplan- 10

3.5 Landschaftsplan 10

3.6 Masterplan Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche 10

3.7 Regionales Einzelhandelskonzept: 12

4. Vorhabenbeschreibung 12

4.1 Städtebauliches Konzept 12

4.2 Barrierefreiheit 14

4.3 Fassaden 14

4.4 Gestaltung der Außenanlagen 18

5. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 19

5.1 Art der baulichen Nutzung 19

5.2 Maß der baulichen Nutzung 21

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche 22

5.4 Verkehrsflächen / Stellplätze 22

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 23

5.6 Festsetzungen zum Schallschutz (vgl. auch Kap. 8.1) 23

5.7 Grünordnerische Festsetzungen 25

5.8 Gestalterische Festsetzungen 27

6. Verkehrsbelange 28

7. Einzelhandel 32

8. Immissionsschutz 33

8.1 Schall 33

8.2 Luftschadstoffe 36

9. Umweltbelange 36

9.1 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz 37

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und Stufe II 37

9.3 Anwendung der Bodenschutzklausel 38

9.4 Monitoringverfahren *38*
9.5 Klimaschutz *38*
10. Ver- und Entsorgung **38**
10.1 Entwässerung *38*
10.2 Müllentsorgung *39*
10.3 Technische Infrastruktur *39*
11. Sonstige Belange **40**
11.1 Wohnen - Geförderter Wohnungsbau - *40*
11.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege *40*
11.3 Kampfmittel *41*
11.4 Bodenschutz und Grundwasserschutz *41*
11.5 Bergbau *41*
11.6 Methanausgasungen *42*
12. Finanzielle Auswirkungen **42**
13. Flächenbilanz **42**
14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten **43**

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Dortmund hat bereits im Jahr 2010 den Beschluss gefasst, das zu diesem Zeitpunkt noch im Eigentum der Stadt Dortmund befindliche Stiftsforum leerziehen zu lassen und durch einen Neubau mit zeitgemäßer, hochwertiger Architektur zu ersetzen. Nach Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens für das Areal der Hörder Burg wurde das Plangebiet an die DIAG GmbH & Co KG zur Entwicklung veräußert.

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage eine Bindegliedfunktion zwischen der Hörder Innenstadt und dem PHOENIX See zu. Diese Funktion soll sich sowohl in der städtebaulich-architektonischen Gestaltung als auch in der Gebäudenutzung ausdrücken. Geplant ist ein urbaner Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro und Wohnen.

Als wesentlicher Baustein des Nutzungskonzepts ist in der Erdgeschosszone des geplanten neuen Stiftsforums ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und flankierenden Geschäften sowie gastronomischen Einrichtungen im Charakter einer „Markthalle“, auf weiteren 600 m² vorgesehen.

Die weitere Nutzungsverteilung in dem geplanten Gebäudekomplex sieht im westlichen Abschnitt über der Einzelhandelsebene Büroflächen in den Obergeschossen vor (Bauteil A). Die Wohnnutzung mit ca. 60 Wohneinheiten soll im östlichen Abschnitt des Gebäudekomplexes zur Hörder-Bach-Allee (Bauteil B) hin untergebracht werden. In diesem Bauteil soll ergänzend ein Ladenlokal mit ca. 100 m² entstehen**.**

Städtebauliches Ziel ist es, den Übergangsbereich zwischen dem Hörder Zentrum und dem Hafenquartier baulich zu betonen. Insbesondere durch die Lage am Rudolf-Platte-Weg, der als attraktiv gestaltete Fußgängerzone die Verbindungsachse zwischen dem Stadtbezirkszentrum Hörde und dem Ufer des PHOENIX Sees herstellt, ist dem Standort eine hohe strukturelle Bedeutung zur Weiterentwicklung des Stadtbezirkszentrums Hörde und zur Stärkung seiner Nahversorgungsfunktion beizumessen.

Bei der architektonischen Ausgestaltung des Vorhabens ist dabei zu berücksichtigen, dass sich südlich der Hermannstraße kleinteilige gründerzeitliche Bebauungsstrukturen befinden. Nach dem architektonischen Ansatz soll hierauf durch eine Gliederung des Gebäudekomplexes in eigenständige Fassaden Rücksicht genommen werden. Das architektonische Konzept wurde im Gestaltungsbeirat beraten und begrüßt.

Weiterhin soll zur besseren Verknüpfung des Hörder Stadtbezirkszentrums mit dem PHOENIX See in der Verlängerung der Brauerstraße eine weitere öffentlich nutzbare Wegeverbindung zum See gesichert werden. Im Rahmen des geplanten Umbaus der Faßstraße wird in diesem Bereich eine zusätzliche Querungsmöglichkeit mit Mittelinsel eingerichtet. Eine Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Rudolf-Platte-Weg und Hörder Burghof wird als privater Durchgang vorgesehen.

Diese Ziele sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - planungsrechtlich gesichert werden.

Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme ist die DIAG GmbH & Co KG IV, Untere Brinkstraße 81-89, 44141 Dortmund (Immobilienunternehmen). Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Das Verfahren dient der Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung des Bauvorhabens Stiftsforum. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung gegenüber dargelegt, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu planen und zu realisieren.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans sich zur Durchführung der

Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist der Vorhabenträger bereit.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag bestehend aus den Teilen A und B geschlossen.

Das Plangebiet – sowie der Bereich östlich der Faßstraße bis Hörder Bach-Allee / Hörder Burg, im Norden bis zur Gaststätte *Treppchen*, im Süden bis zum Bereich Clarissenstraße und der Bereich südlich und südwestlich der Stiftskirche– wird in den zentralen Versorgungsbereich von Hörde einbezogen. Hierzu wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 1. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 durchgeführt.

Prüfung von Alternativstandorten

Die Standortentscheidung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels beruht auf der Aufweitung des zentralen Versorgungsbereichs nach Osten auf Flächen jenseits der Faßstraße. Das Areal des PHOENIX Sees stellt zudem einen der begehrtesten Standorte für Wohnen, Arbeiten sowie Erholen in Dortmund dar. Es wird an die dynamische Entwicklung des PHOENIX Sees als neuem Kristallisationspunkt mit zahlreichen wasser- und freizeitbezogenen Nutzungen angeknüpft. Diese Standortbedingungen sind in Dortmund einmalig.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets und dem Mangel an alternativen, freien Bauflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, kann die verfolgte städtebauliche Zielsetzung, das Hörder Zentrum besser zum Seequartier hin an die neu entstandenen Quartiere anzubinden und die Verbindung Hermannstraße- Rudolf-Platte-Weg - Seequartier aufzuwerten am besten durch eine Bebauung dieses Standortes erreicht werden.

Im Masterplan Einzelhandel wird das „Parkhaus Faßstraße“ als mögliche Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Eine Entwicklung dieses Standortes ist bislang noch nicht erfolgt. In der Alternativprüfung wurde dem Standort des Stiftsforums im Hinblick auf die Gesamtattraktivität des Geschäftszentrums Hörde gegenüber dem Entwicklungsstandort „Parkhaus Faßstraße“ aus gutachterlicher Sicht Vorrang eingeräumt. Die bestehende Frequenzlage der Hermannstraße über den Stiftsplatz kann mit dem Standort Stiftforum unmittelbar verlängert werden. Es besteht eine unmittelbare Sichtbeziehung zur bestehenden Hauptgeschäftslage und es wird die Verbindungsachse zum Quartier am PHOENIX See gestärkt. Dagegen nimmt das Parkhaus Faßstraße durch die Ausrichtung auf die Faßstraße eine rückwärtige Lage zur Fußgängerzone ein, ohne dass sich bereits bedeutsame Wegebeziehungen im Kundenverkehr etabliert haben. Zudem setzt die funktionale Anbindung an die Alfred-Trappen-Straße die Inanspruchnahme weiterer Grundstücke voraus (vgl. Auswirkungsanalyse, Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelsupermarktes in Dortmund-Hörde, Stiftsforum, BBE Handelsberatung, Köln 2018).

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Planbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Hörde Flur 5 Nr. 816, 817, 811, 819, 1274, 335, 777, 1257, 808, 809, 778, 772, 1262, 1252, 1254, 1256 und 1260

sowie Grundstücksteilflächen aus :

Gem. Hörde Flur 5 Nr. 761, 822, 775, 752, 771, 818, 1265, 840, 1273, 1283, 752, 1373, 1259 und 1408.

Mit Ausnahme der Grundstücksteilflächen Gem. Hörde Flur 5 Nr.752, 1259 und 1408 (Stadt Dortmund -ÖWG-) stehen alle vorgenannten Grundstücke im Eigentum der DI-AG GmbH & Co. KG IV. Der im Plangebiet liegende Teil der genannten städtischen Flurstücke soll an den Vorhabenträger veräußert werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,84 ha (8.395 m²).

Es umfasst den Bereich zwischen der Faßstraße, dem Rudolf-Platte-Weg, der Hörder-Bach-Allee und dem Neubaukomplex der Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen mit dem Hotel an der Faßstraße 34 im Norden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden darüber hinaus geringfügig Teilflächen (*Gem. Hörde Flur 5 Nr. 1338, 1334, 1272, 1336)* des bestehenden Rudolf-Platte-Weges (öffentlicher Fußgängerbereich) sowie der Hörder-Bach-Allee einbezogen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit diesen Verkehrsflächen eine Größe von 8.450 m².

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hö 201 VEP ist der Abbildung zu entnehmen (vgl**. Abb. 1** folgende Seite, Übersicht Geltungsbereich; (ohne Maßstab)).

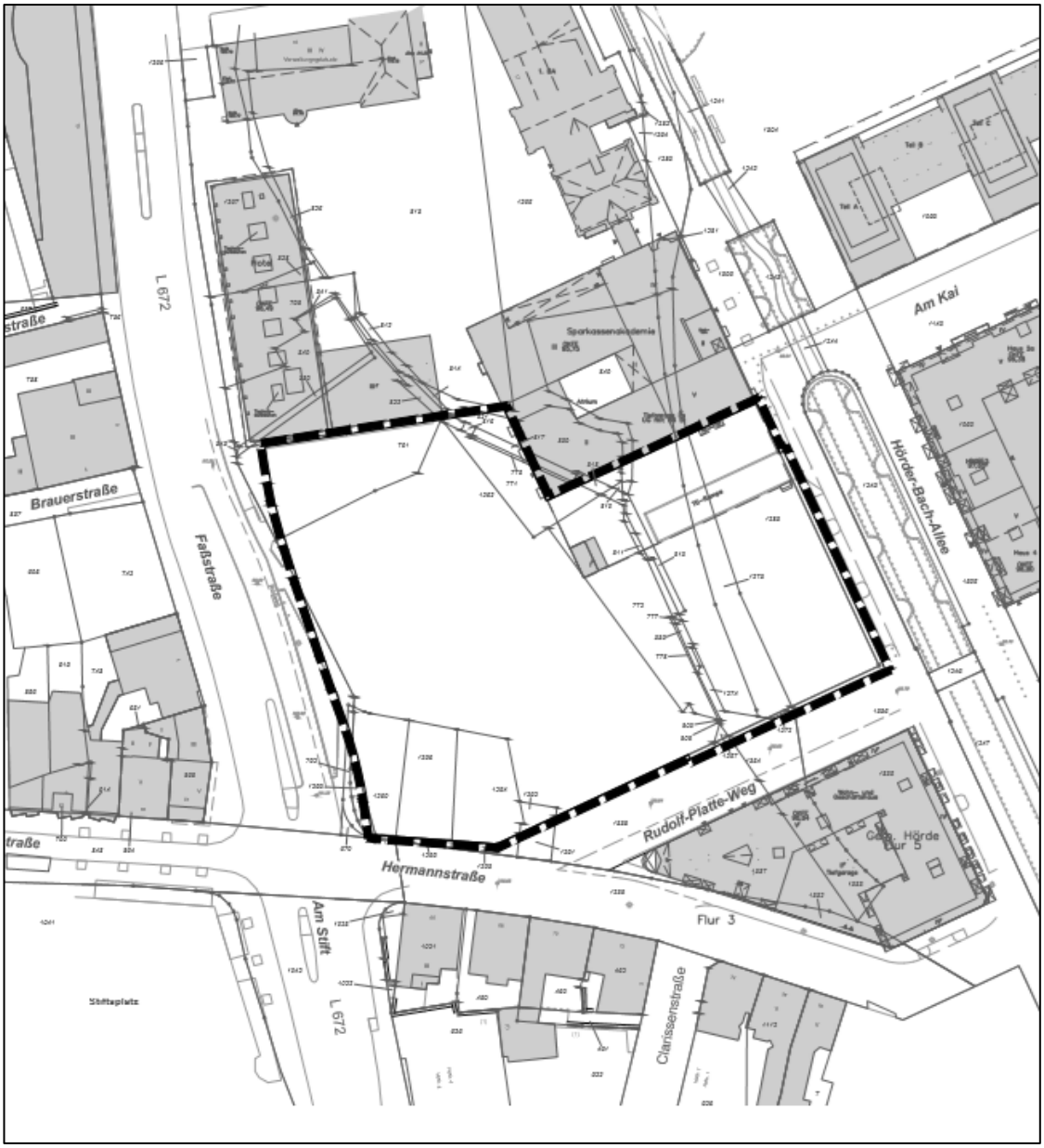


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 201

2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Nach Aufgabe des Braubetriebs der Stiftsbrauerei wurde das Brauereigebäude zum „Stiftsforum“ umgebaut. Über viele Jahre hatten hier kleinere Büros, Agenturen, eine TV-Produktionsgesellschaft, eine Tanzschule und ein Fitnessstudio ihren Sitz. Die TU Dortmund unterhielt in dem Gebäude ein Aktenarchiv. Das Gebäude wurde abgerissen.

Auf der Südseite des Gebäudes mit Ausrichtung zur Hermannstraße befand sich eine Baumreihe aus kleinkronigen Bäumen. Zwei weitere Bäume standen östlich des Gebäudes. Darüber hinaus befanden sich innerhalb des Plangebiets keine nennenswerten Grünstrukturen.

Der östliche unbebaute Teil des Grundstücks mit Ausrichtung zur Hörder-Bach-Allee wird gegenwärtig als behelfsmäßige Stellplatzfläche für die benachbarte Sparkassenakademie genutzt. Hier befindet sich auch die Rampe zur Tiefgarage der Sparkassenakademie.

Der Umgebungsbereich wird im nördlichen, östlichen und südöstlichen Umfeld durch die Neubauten der Sparkassenakademie sowie die zum PHOENIX See -Areal gehörenden mehrgeschossigen Wohngebäude geprägt. Im Kontrast hierzu steht die gründerzeitliche Gebäudezeile auf der Südseite der Hermannstraße. Der als Fußgängerbereich ausgebildete Rudolf-Platte-Weg am Südostrand des Plangebiets stellt eine wichtige Verbindung zwischen PHOENIX See und der Hörder Innenstadt dar (vgl. **Abb. 2**)



Abb. 2: Luftbild vor dem Abbruch von Gebäuden (© Geobasis NRW)

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. unterstehen ihrer Verfügungsberechtigung (DIAG GmbH & Co KG). Ausgenommen hiervon ist eine insgesamt 59 m² große Teilfläche der Flurstücke 752, 1259 und 1408 die sich im Besitz der Stadt Dortmund befindet. Die Stadt Dortmund beabsichtigt diese Flächen an den Vorhabenträger im Tausch gegen andere für den Umbau der Faßstraße benötigte Flächen zu übertragen.

Die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darüber hinaus einbezogenen Teilflächen des Rudolf-Platte-Weges sowie der Hörder-Bach-Allee befinden sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Die Faßstraße wird im Zuge der Gesamtmaßnahme Erschließung PHOENIX See -Areal umgebaut. Die hierfür benötigten öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan Hö 281 – Faßstraße – planungsrechtlich gesichert. Die öffentliche Verkehrsfläche der Faßstraße wurde hierbei in östliche Richtung um kleine Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin erweitert. Im Zuge der Straßenbaumaßnahme „Faßstraße“ ist der Erwerb folgender Grundstücksteilflächen durch die Stadt Dortmund durchzuführen: Gemarkung Hörde Fl.5 Nr. 761 (ca.19 m²) Gemarkung Hörde Fl.5 Nr. 1262

(ca.12 m²), Gemarkung Hörde Fl.5 Nr. 1260 (ca.13 m²). Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hö 201 VEP.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW 2019) sind Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben enthalten. Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen gem. Ziel 6.5-1 nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Weiterhin dürfen diese Baugebiete gem. Ziel 6.5-2 nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, ausgewiesen werden. Gemäß Ziel 6.5-3 Bestehende dürfen dabei zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Planstandort Stiftsforum befindet sich aktuell außerhalb, jedoch direkt angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich „Stadtbezirkszentrum Hörde“.

Damit ist das Ziel 6.5-2 des LEP NRW formal aktuell nicht erfüllt. Allerdings ist der Planstandort als Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtbezirkszentrum Hörde“ zu werten (s. BBE, Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in Dortmund-Hörde, Stiftsforum, 2018, S. 36). So stellt großflächiger Einzelhandel, der sich an den zentralen Versorgungsbereich räumlich „anschmiegt“ und nicht in Konkurrenz zu ihm tritt, eine räumlich-funktionale Einheit mit den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dar (vgl. Beschluss des OVG Lüneburg vom 17.05.2013, Az. 1 ME 56/13).

Zur Bekräftigung der planerischen Absicht, das Zusammenwachsen des alten Kerns von Hörde (Stadtbezirkszentrum Hörde) und des neu entwickelten Standorts PHOENIX See voranzutreiben, soll der zentrale Versorgungsbereich „Stadtbezirkszentrum Hörde“ in diesem Bereich mit der 1. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 erweitert werden. Damit würde Ziel 6.5-2 LEP NRW durch die Lage des Vorhabenstandortes im zentralen Versorgungsbereich auch formal erfüllt.

Gemäß der Auswirkungsanalyse Einzelhandel sind die höchsten Umsatzverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtbezirkszentrum Hörde“ selbst zu erwarten (vgl. Kap. 7). Da dieser durch die Einbeziehung des geplanten Vorhabenstandortes jedoch insgesamt gestärkt wird, wird auch das Ziel 6.5-3 des LEP NRW erfüllt.

Seitens der Regionalplanungsbehörde bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahr 2004, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil, stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Das textliche Ziel 6 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg zur Nutzung der ASB fordert eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung im Hinblick auf kurze Wege. Diesem Grundgedanken entspricht das durch diese Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitete Vorhaben, indem der zentrale Bereich Hördes um eine seiner Funktion im Stadtgefüge entsprechende Nutzung ergänzt wird, die in ihrer Größenordnung dem Standort entspricht. Den Anforderungen der Umwelt- und Wohnverträglichkeit wird, soweit erforderlich, durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Genüge getan.

Ziel 13 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg des Textteils stellt Anforderungen an den großflächigen Einzelhandel. Die Vorgaben der Absätze 1 (Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe vorrangig im ASB), 2 (Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind auf zentrale Versorgungsbereiche auszurichten, die sortimentsspezifische Kaufkraft ist zu beachten) und 3 (Berücksichtigung der benachbarten Zentrenstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung) entsprechen im Wesentlichen den Zielen des Landesentwicklungsplanes und werden durch die Planung gewahrt.

Der in Absatz 3 enthaltenen Forderung, dass Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen die Entwicklung der benachbarten Zentrenstruktur sowie die Versorgungsfunktion und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, wird nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse entsprochen. Für das Stadtbezirkszentrum Hörde wurde eine relativ geringe Lebensmittelmarktausstattung festgestellt. Die zwei Vollsortimenter im nahen Umfeld des geplanten Stiftsforums wurden in dem Zusammenhang als sehr leistungsfähig bewertet. Das Gutachten geht deshalb davon aus, dass diese auch zukünftig, unter Auswirkung des neu geplanten Vollsortimenters, rentabel weiterbetrieben werden können. Nach Bewertung des Gutachtens stellt der Standort des Stiftsforums eine wichtige Ergänzungsfläche des Stadtbezirkszentrums Hörde dar, die starke Verbundeffekte auslösen wird. Das Plangebiet wird mit der 1. Änderung des Masterplans in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtbezirkszentrum Hörde“ einbezogen.

Deshalb kommt auch Absatz 5 nicht zum Tragen. Nach diesem ist eine standörtliche Bündelung von neuen, großflächigen Betrieben mit bereits vorhandenen, großflächigen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienenden Angeboten an Standorten außerhalb der zentralen Bereiche wegen der besonderen Agglomerationswirkung und der negativen Auswirkungen für das Zentrensystem durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.

Die Anforderung des Absatzes 6, dass eine gute verkehrliche Erschließung mit Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein muss, wird erfüllt, da gerade die günstige ÖPNV-Anbindung für den gewählten Standort spricht.

Bei der zurzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr durch den RVR ist vorgesehen, die zeichnerische Festlegung des Plangebiets als Allgemeine Siedlungsbereich beizubehalten. Die im Entwurf formulierten textlichen Ziele für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ziel 1.1.-1 Zentrale Orte stärken, Ziel 1.1-2 Ober- und Mittelzentren weiterentwickeln, Ziel 1.1-3 Stärken der polyzentralen Siedlungsstruktur nutzen) sind mit den Zielen des LEP deckungsgleich

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund ist das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet für Dienstleistung, Büro, Verwaltung, Wohnen dargestellt. Beidseitig des Rudolf-Platte-Wegs ist ein Kerngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich zuletzt parallel zur Aufstellung des Bebauungs-

plans Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A, Teil I -Seequartier- im Jahr 2012 geändert (11. Änderung des FNP).

Eine erneute Anpassung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs erforderlich. Das Plangebiet soll als Kerngebiet ausgewiesen werden.

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Hö 201 (sog. Parallelverfahren) durchgeführt.

3.4 Geltendes Planungsrecht -Bebauungsplan-

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hö 252 – PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier –, der in diesem Bereich jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärten städtebaulichen Konfiguration für den Bereich zwischen Hörder Burg, Hörder Burgplatz, Hörder-Bach-Allee und Rudolf-Platte-Weg wurde der Planbereich des Bebauungsplans Hö 252 nach der erneuten Offenlage in Teil I und Teil II (den vorgenannten Bereich) aufgeteilt. Während Teil I des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung am 07.12.2012 in Kraft getreten ist, wurde für den Teil II des Bebauungsplans bislang kein Satzungsbeschluss herbeigeführt. Da der Bereich um die Hörder Burg bereits vollständig bebaut ist, besteht keine Notwendigkeit den Teil II des Bebauungsplans Hö 252 – PHOENIX See, Teilbereich A - Seequartier – fortzuführen.

Aufgrund der veränderten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet wird für das aktuelle Vorhaben ein eigenständiges Planverfahren durchgeführt und nicht an den Bebauungsplan Hö 252 angeknüpft. Die bisherigen Beschlüsse können zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden. Planungsrechtlich wird das Gebiet zurzeit nach § 34 BauGB als (unbeplanter) Innenbereich beurteilt.

3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Dortmund.

3.6 Masterplan Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche

Nach dem Masterplan Einzelhandel 2013 befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtbezirkszentrums Hörde. Dieser reicht gegenwärtig bis zur westlichen Seite der Faßstraße und grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Jedoch wurde bereits bei der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel im Jahr 2013 darauf hingewiesen, dass bei der nächsten Fortschreibung die städtebauliche Anbindung zwischen dem Stadtbezirkszentrum Hörde und dem PHOENIX See überprüft und ggf. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs angepasst werden sollte.

Aufbauend auf einen seit zehn Jahren andauernden Dialog und eine Ortsbesichtigung empfiehlt der Konsultationskreis Einzelhandel (KKEh), die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Richtung PHOENIX See zu erweitern.

Nach Einschätzung des KKEh ist das Stadtbezirkszentrum Hörde stabil genug für eine Erweiterung. Die Einzelhandelsentwicklung im Seegebiet ist nicht so dynamisch verlaufen, wie im Vorfeld angenommen wurde, so dass weniger Verkaufsfläche realisiert wurde, als dies (theoretisch) möglich gewesen wäre. Damit verbleiben noch Entwick-

lungsspielräume, um einen Magnetbetrieb an der Schnittstelle zwischen dem Zentrum und dem Seegebiet anzusiedeln. Der Standort Stiftsforum bietet die Chance, die städtebauliche Zielsetzung, das Hörder Zentrum zum Seequartier hin an die neu entstandenen Quartiere anzubinden, zum Abschluss zu bringen und die Verbindung Hermannstraße – Rudolf-Platte-Weg – Seequartier aufzuwerten.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das Stadtbezirkszentrum Hörde im Verhältnis zu den anderen Stadtbezirkszentren nach wie vor über eine relativ geringe Lebensmittelmarktausstattung verfügt und dass die Grundstücks- und Gebäudestruktur der bestehenden Geschäftszone keine größeren Entwicklungsflächen zur Ansiedlung größerer (großflächiger) Einzelhandelshandelsbetriebe mehr aufweist. Damit sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Gründe ausschlaggebend, den zentralen Versorgungsbereich auszudehnen (s. BBE, Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in Dortmund-Hörde, Stiftsforum, 2018,S. 16).

Der zentrale Versorgungsbereich „Stadtbezirkszentrum Hörde“ wird mit der 1. Änderung des Masterplans Einzelhandel 2013 wie folgt erweitert:

Nach Norden soll zukünftig die Gaststätte „Treppchen“ den Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs bilden. Im Osten soll die Grenze entlang der Hörder Bachallee und der Hörder Burg führen. Südlich der Stiftskirche soll aufgrund der vorhandenen zentrentypischen Nutzungen ebenfalls eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen. Im Süden soll die Grenze im Bereich der Clarissenstraße verlaufen. Durch diese Abgrenzung ist weiterhin eine klare Trennung zum Agglomerationsstandort an der Hörder Bahnhofstraße gegeben (Rewe, Lucky-Bike, Dänisches Bettenlager). Zum Schutz und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtbezirkszentrum Hörde“ sowie aufgrund der gegebenen Distanz und deutlichen Trennwirkung der Hörder Bahnhofstraße/Hermannstraße soll keine Einbeziehung dieses Bereichs in den zentralen Versorgungsbereich erfolgen (vgl. **Abb. 3**).

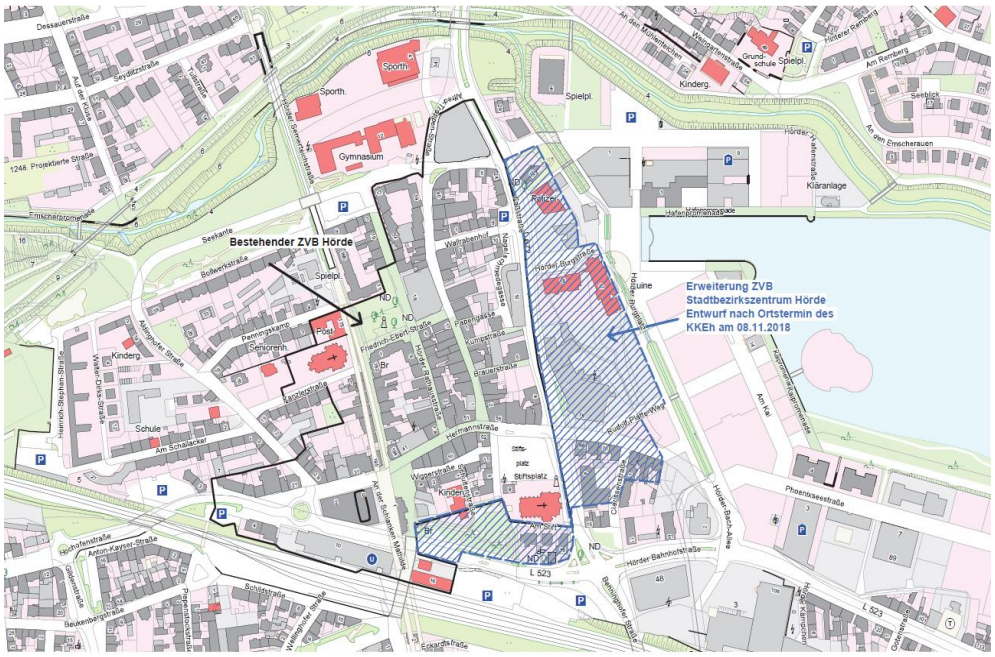


Abb: 3 Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs östlich der Faßstraße/südlich Am Stift

3.7 Regionales Einzelhandelskonzept:

Mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche wurden Regeln zur nachbarschaftlichen Abstimmung und verträglichen Gestaltung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen geschaffen. Es wurde zuletzt 2013 fortgeschrieben. Die Steuerungsregeln des Regional Einzelhandelskonzeptes werden durch das Vorhaben nicht berührt (siehe Kap. 4.4 der Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans). Zudem handelt es sich bei dem Planvorhaben nicht um ein regionalbedeutsames Vorhaben, da das Einzugsgebiet lokal ist und nicht in eine Nachbarkommune reicht. Damit besteht auch nicht die Notwendigkeit einen regionalen Konsens über das Vorhaben einzuholen.

4. Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenträgerin plant, ein Wohn-, Geschäfts- und Bürozentrum zu errichten, welches aus zwei Gebäudekomplexen besteht: dem Büro- und Geschäftszentrum (Bauteil A) auf der Fläche des alten Stiftsforums entlang der Faßstraße im Übergang zum Rudolf-Platte-Weg und einem Gebäudeteil mit vorwiegend Wohnnutzungen (Bauteil B, Rudolf-Platte-Weg und Hörder-Bach-Allee) im Übergang zum PHOENIX See - Areal.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Stiftsforum schließt durch seine Kubatur den Blockrand an der Faßstraße, dem Rudolf-Platte-Weg und der Hörder-Bach-Allee. Durch die funktionale Zuordnung von Handel, Büro, Wohnen und Gastronomie zu den geeigneten Straßen soll das Bestandsgefüge aufgegriffen und weitergeführt werden.

Entlang der Faßstraße sollen die Büroflächen und der Einzelhandel angeordnet werden. Am Rudolf-Platte-Weg sind gastronomische Angebote und Ladenlokale vorgesehen, so dass der Charakter einer belebten Fußgängerzone ermöglicht wird.

Die Wohnbebauung soll sich in einer Karree-Form am unteren Rudolf-Platte-Weg und der Hörder-Bach-Allee erstrecken und sich hier funktional in das nachbarschaftliche Umfeld einreihen (vgl. Abb. 4 Lage- und Freiflächenplan).

Der Haupteingang des Stiftsforums soll durch die Überhöhung des Eingangsgebäudes, sowie das Zurückweichen der Kubatur - um einen Vorplatz zu bilden – betont werden. Der Durchgang in der Gebäudemitte (zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen) soll die innenliegenden Geländebereiche mit dem Rudolf-Platte-Weg verknüpfen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an der Nachbarschaft und entwickelt sich entsprechend der Topografie. Den Hochpunkt soll hierbei, wie oben beschrieben, die Gebäudeecke Faßstraße – Rudolf-Platte-Weg darstellen. Zu beiden Seiten soll sich die Kubatur nach unten entwickeln, so dass die Wohnbebauung an der Hörder-Bach-Allee praktisch höhengleich mit der Sparkassenakademie und der Wohnbebauung auf der anderen Seite abschließen kann.

Grundsätzlich soll sich der Neubau in die zwei Bauteile A und B gliedern (vgl. Abb. 5 Funktionsschema): zum einen der Einzelhandels-/ und Bürobau (Bauteil A) orientiert zur Faßstraße, zum anderen der Wohnbau (Bauteil B), ausgerichtet zur Hörder-Bach-Allee.

Übergeordnetes und zusammenfassendes Motiv ist die Aufteilung der Baumasse in einzelne Gebäude mit eigenständigen Fassaden. Auf diese Weise soll eine dem Ort

gerecht werdende Maßstäblichkeit erzielt werden. Auch der Historie des Ortes soll damit Rechnung getragen werden. Jede einzelne Fassade soll durch Proportionierung und feine Gliederungen sowie mit hochwertigem Klinker oder Naturstein und partiell Putz von hohem gestalterischem Anspruch sein. Auch die zur Gebäudemitte orientierten Fassaden sollen diesen Anspruch fortsetzen, so dass keine Gebäuderückseiten entstehen. Zusätzlicher Vorteil der Gliederung in Einzelgebäude ist die Möglichkeit, angemessen auf die starke Topografie entlang der Faßstraße und dem Rudolf-Platte-Weg reagieren zu können (vgl. Abb. 6 Fassaden-Ansicht vom Rudolf-Platte-Weg).

Um dem Wohnkomplex eine eigene, besondere Identität zu verleihen, sollen die ca. 60 Wohneinheiten von einem gestalteten Innenhof aus erschlossen werden, der gleichzeitig die Durchwegung des Geländes zwischen Sparkassenakademie und Rudolf-Platte-Weg ermöglichen soll. Durch die Geschosshöhen, die Klinkerfarbe und die Fensterformate soll der Wohnbereich zusätzlich als eigenständiger Gebäudeteil ablesbar sein (vgl. Abb. 4-9).

Im Gebäudesockel, in Nähe der Faßstraße sollen die Markthalle mit Einzelhandel und im Bereich des Rudolf-Platte-Wegs ein kleineres Ladenlokal mit ca. 100 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Das gastronomische Angebot gehört zur Markthalle, hat aber teilweise Außenflächen in Richtung Rudolf-Platte-Weg, die über Treppenzugänge erreicht werden können. Der Haupteingang soll sich im überhöhten Gebäudeteil an der Schnittstelle zwischen Faßstraße und Rudolf-Platte-Weg befinden.

Die Stellplätze sollen im Sockelgeschoss und in zwei Untergeschossen angeordnet werden. Die Erschließung der Stellplatzanlagen erfolgt über die Faßstraße und die Hörder-Bach-Allee.

Die Stellplätze des Sockelgeschosses sind dem Einzelhandel vorbehalten und sind ausschließlich über die Faßstraße zu erreichen. Hierbei ist eine Zufahrt aus nördlicher Richtung (separater Linksabbiegestreifen) und südlicher Richtung (keine separate Abbiegespur) möglich; die Ausfahrt kann sowohl über die Faßstraße (dort jedoch nur rechtseinbiegend) als auch über die Hörder-Bach-Allee erfolgen. Aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt war eine Umplanung (Verlängerung Linksabbiegestreifen, Verkürzung Verkehrsinsel) der Straßenplanung für die Faßstraße erforderlich. Da der Ausbau der Faßstraße im Bereich des Stiftsforums noch nicht erfolgt ist konnte die Umplanung ohne Mehrkosten für die Stadt in die Planung integriert werden.

In Bezug auf den Lieferverkehr erfolgt die Zufahrt ebenfalls über die Faßstraße; die Ausfahrt muss jedoch rückseitig über die Hörder-Bach-Allee erfolgen.

Die Stellplätze des 1. Untergeschosses sind sowohl für den Einzelhandel als auch für die Büronutzung vorgesehen. Die Stellplätze können über eine (innenliegende) Abfahrtsrampe des Sockelgeschosses oder über die Hörder-Bach-Allee per oberirdischer Zufahrt erreicht werden, wobei die Einfahrt für Kunden des Einzelhandels lediglich über das Sockelgeschoss und die Abfahrtsrampe erfolgen wird; die Auffahrt kann – ähnlich dem Sockelgeschoss – sowohl über die Faßstraße (dort jedoch nur rechtseinbiegend) als auch über die Hörder-Bach-Allee erfolgen.

Im Gegensatz zur Ausfahrt des Sockelgeschosses, die auf Höhe des benachbarten Hotels liegt und eher zur Faßstraße orientiert ist, ist die Ausfahrt des 1. Untergeschosses etwa mittig des Gebäudekomplexes angeordnet.

Die Stellplätze des 2. Untergeschosses sind der Wohn- und Büronutzung vorbehalten. Mittels eines Durchbruchs soll die bestehende Tiefgaragenrampe der benachbarten Sparkassenakademie zur Erschließung genutzt werden.1 Für die wegfallenden oberir-

[1] Verkehrsgutachten, Planersocietät, November 2019

dischen Stellplätze der Sparkassenakademie sollen in diesem Zusammenhang Ersatzstellplätze geschaffen werden.

An der Faßstraße, in Nähe der Haupteingänge zur Büro- und Einzelhandelsnutzung sind 22 oberirdische Fahrradstellplätze angeordnet. Weitere Fahrradstellplätze sind unterirdisch vorgesehen. Im 2. Untergeschoss, den Wohn- und Büronutzungen zugeordnet, 104 Stellplätze, im 1. Untergeschoss 23 Stellplätze (für Einzelhandel und Büronutzung) und im Sockelgeschoss (Zuordnung Einzelhandel) 78 Stellplätze, davon 12 E-Stellplätze.

Im Erdgeschoss soll der Einzelhandel mit flankierenden Geschäften und Gastronomie liegen. Im Gegensatz zu einem klassischen Einzelhandelsmarkt wird ein sogenanntes Markthallenkonzept verfolgt. Verschiedene Kleinanbieter von besonderen Speisen und Getränken sowie Pop-Up Stores (temporärer (Lager-) Verkauf) bieten ihre Waren in einer gemeinsamen, mit Tageslicht versorgten, Halle an. Sitzangebote sollen zum Verweilen einladen. Diese Angebote stehen zusätzlich zu dem Sortiment des geplanten Vollsortimenters zur Verfügung.

Im nordöstlichen Gebäudeteil sollen sich im Erdgeschoss Wohnungen befinden. Durch die vorgegebene Topografie bilden diese eine Art Hochparterre und erhalten dadurch einen angemessenen Abstand zur Hörder-Bach-Allee.

2. – 4. Obergeschoss (Regelgeschoss): Im nord-östlichen Gebäudeteil sollen, nach momentanem Stand der Planung, um einen gemeinsamen Hof gruppiert, 58 Wohnungen und Appartements entstehen. Um den süd-westlichen Hof, oberhalb des Einzelhandels, sollen sich Büroeinheiten ab ca. 400 qm Fläche gruppieren. Diese können, je nach Nachfrage, auch zu größeren zusammenhängenden Flächen zusammengeschaltet werden. Auch geschossübergreifend zusammenhängende Flächen sind möglich. Durch das Fassadenraster von 1,35 m und die Geschosshöhen sollen moderne Bürokonzepte flexibel umsetzbar sein.

5. Obergeschoss: Es stehen Austritte und Terrassen auf den Dachflächen zur Verfügung.

6. Obergeschoss: Hier sind nur noch Technikräume untergebracht. Im obersten Geschoss verjüngt sich der Baukörper.

Dachflächen: Die Dachflächen des Gebäudes sollen begrünt werden. Durch die Höhenstaffelung der Einzelgebäude können einige Dachflächen als Dachterrassen (teilweise als Loggien) für die Büro und Wohnräumlichkeiten (v.a. 2. OG Bauteil A / Staffelgeschoss Bauteil B) genutzt werden und können so die Aufenthaltsqualität erhöhen. Für den Gebäudeteil B ist die Nutzung von Photovoltaik (oberhalb der Dachbegrünung) vorgesehen. Eine Verpflichtung zur Herstellung der PV-Anlagen wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

4.2 Barrierefreiheit

Alle Gebäudebereiche sind rollstuhlgerecht erreichbar. In den Parkgaragen werden in der Nähe der Treppenhäuser mit Aufzügen rollstuhlgerechte Stellplätze vorgesehen.

4.3 Fassaden

Der gestalterische Anspruch des Vorhabens soll auch in der Wahl der Fassadenmaterialien (Klinker, Naturstein und nur ausnahmsweise partiell Putz) beispielsweise in unterschiedlichen Klinkerfarben zum Ausdruck gebracht werden. Die Ausstattung mit den genannten Materialien erfolgt entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Ansichten und Festsetzungen. Der Bebauungsplan trifft damit zugleich

verbindliche Vorgaben zu Dachform, Fensteröffnungen, Fassadenmaterial, und den Brüstungen. Im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung für die Fassaden wird zur weiteren Abstimmung eine gemeinsame Bemusterung mit dem Bauherrn, Architekten, der ausführenden Firma und der Stadt Dortmund durchgeführt.

Bauteil A

Die Fassade an der Faßstraße soll als Verblendfassade aus Naturstein oder Klinker mit deutlicher Abgrenzung zwischen Erdgeschoss und Regelgeschossen ausgeführt werden. Dieses Prinzip soll weitgehend für den gesamten Bauteil A eingehalten werden. Die Fenster sollen regelmäßig in Zweier- und Dreiergruppen angeordnet werden.

Bauteil B

Die straßenseitigen Fassaden sollen mit Verblendmauerwerk aus Naturstein oder Klinker gestaltet werden. Zur Betonung einzelner Bauteile sollen entsprechend hellere Fugenfarben zur Akzentuierung eingesetzt werden.

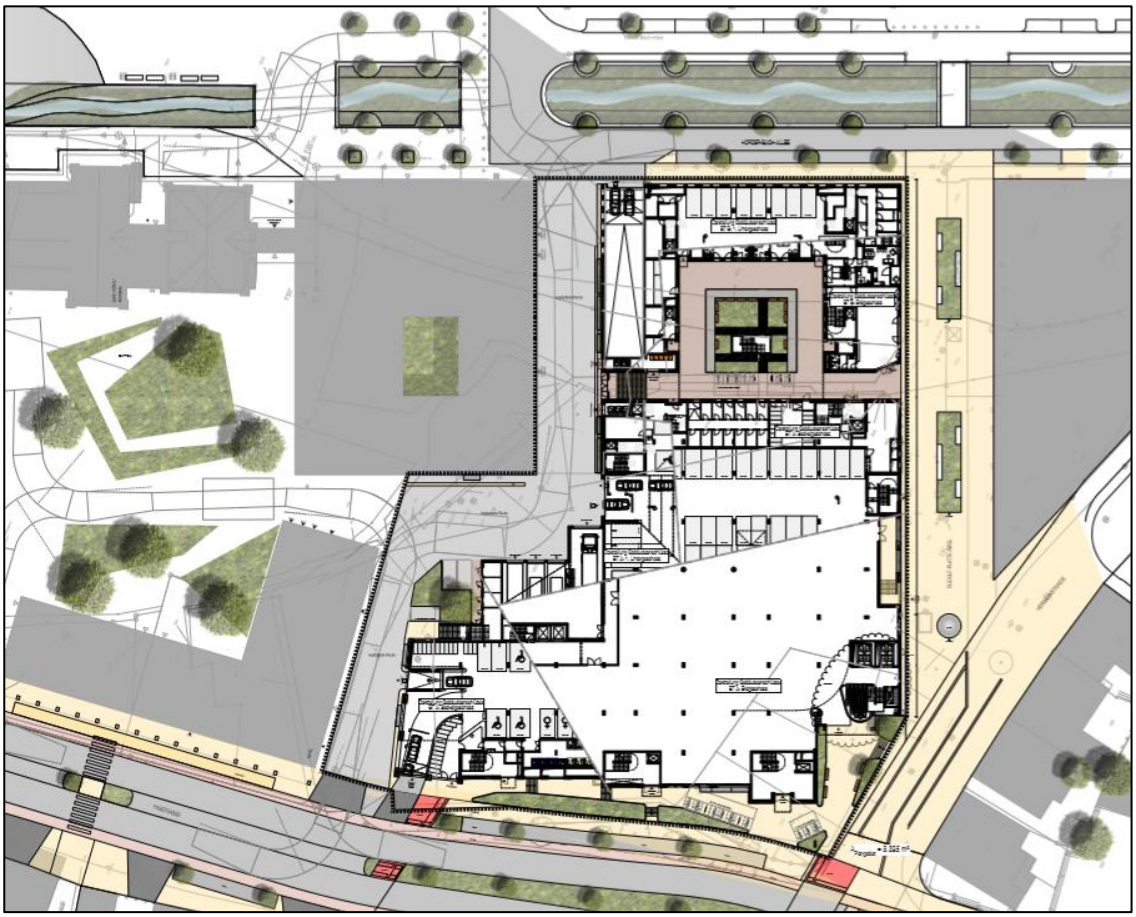


Abb. 4: Lage- und Freiflächenplan mit Zufahrtswegen, Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten

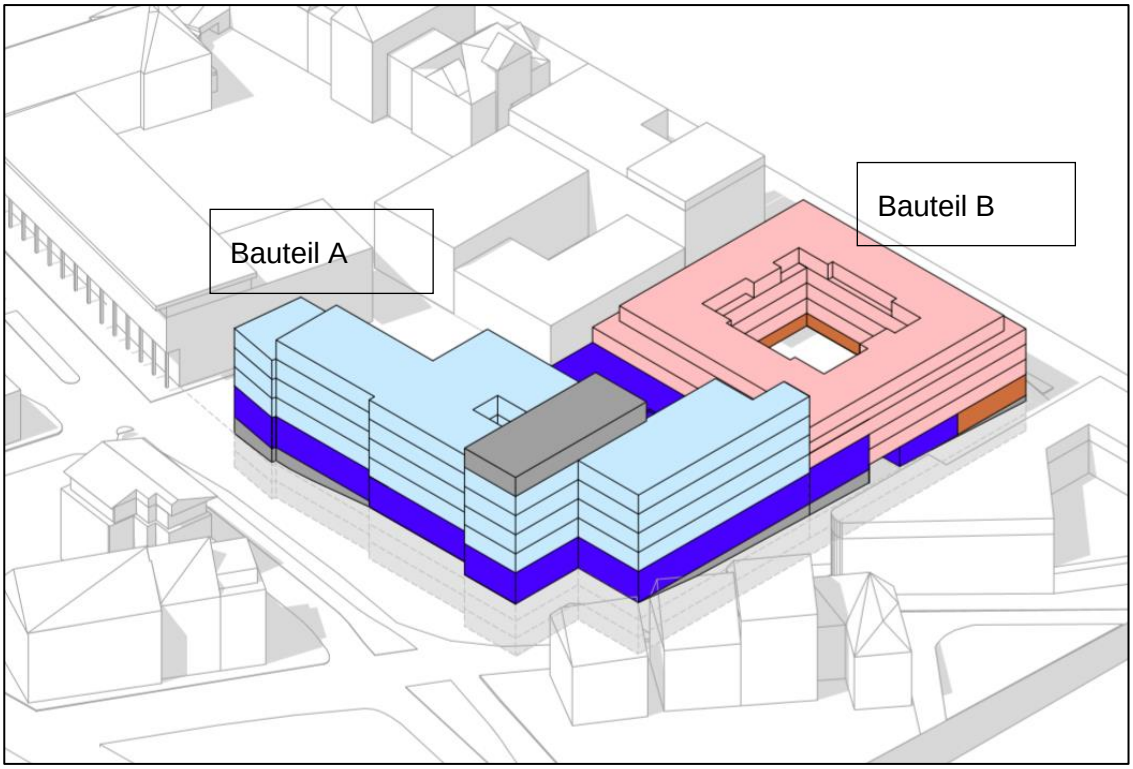


Abb. 5: Funktionsschema (Einzelhandel dunkelblau und Büroflächen hellblau, Wohnungen rot und orange, Technikgeschoss grau), Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten



Abb. 6: Fassaden-Ansicht Süd vom Rudolf-Platte-Weg, Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten)



Abb. 7: Fassaden-Ansicht Nord Anlieferhof/Durchwegung, Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten



Abb. 8: Fassaden-Ansicht Ost von der Hörder-Bach-Allee, Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten



Abb. 9: Fassaden-Ansicht West von der Faßstraße, Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten

4.4 Gestaltung der Außenanlagen

Die an den Baukörper angrenzenden privaten Fußgängerbereiche werden auf der Seite der Faßstraße, des Rudolf-Platte-Wegs und der Hörder-Bach-Allee in Anlehnung an die angrenzenden öffentlichen Flächen gestaltet. Als Material wird grauer Betonpflasterstein gewählt. Um den Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen in der Örtlichkeit ablesbar zu machen, wird eine Fuge aus Naturstein Kleinpflaster bzw. hellgrauen Pflastersteinen verwendet.

Da die private Wegeverbindung nördlich des Stiftsforums täglich von Lieferfahrzeuge überfahren wird (die in diesem Bereich auch rangieren müssen) und die Tiefgaragen zum Teil von dieser Gebäudeseite erschlossen werden, wird hier Asphalt als Oberflächenmaterial benutzt. Über die Verwendung zweier unterschiedlicher Asphaltfarben wird dem Fußgänger und dem Kfz-Fahrer die Orientierung erleichtert. Im mittleren Teil der Verbindung, über den auch die Verkehrsflächen im angrenzenden Hörder Burghof angebunden sind, wird auf diese Differenzierung verzichtet. Hier wird ausschließlich der hellere Asphalt verwendet. Wie im Bereich einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche müssen sich die Verkehrsteilnehmer hier verständigen und gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen.

Im Bereich der Grünbeete vor dem Eingang der Markthalle werden zwei Bäume gepflanzt (Feldahorn); vier weitere Bäume (Magnolien) sind im Bereich des Beetes entlang der Faßstraße vorgesehen. Auf der Nordseite des Gebäudes sind darüber hinaus eine Eiben-Hecke und eine weitere Baum (Purpur-Erle) zu pflanzen.

Die beschriebene Ausgestaltung der Außenanlagen wird verbindlich im Rahmen des Durchführungsvertrags festgelegt.

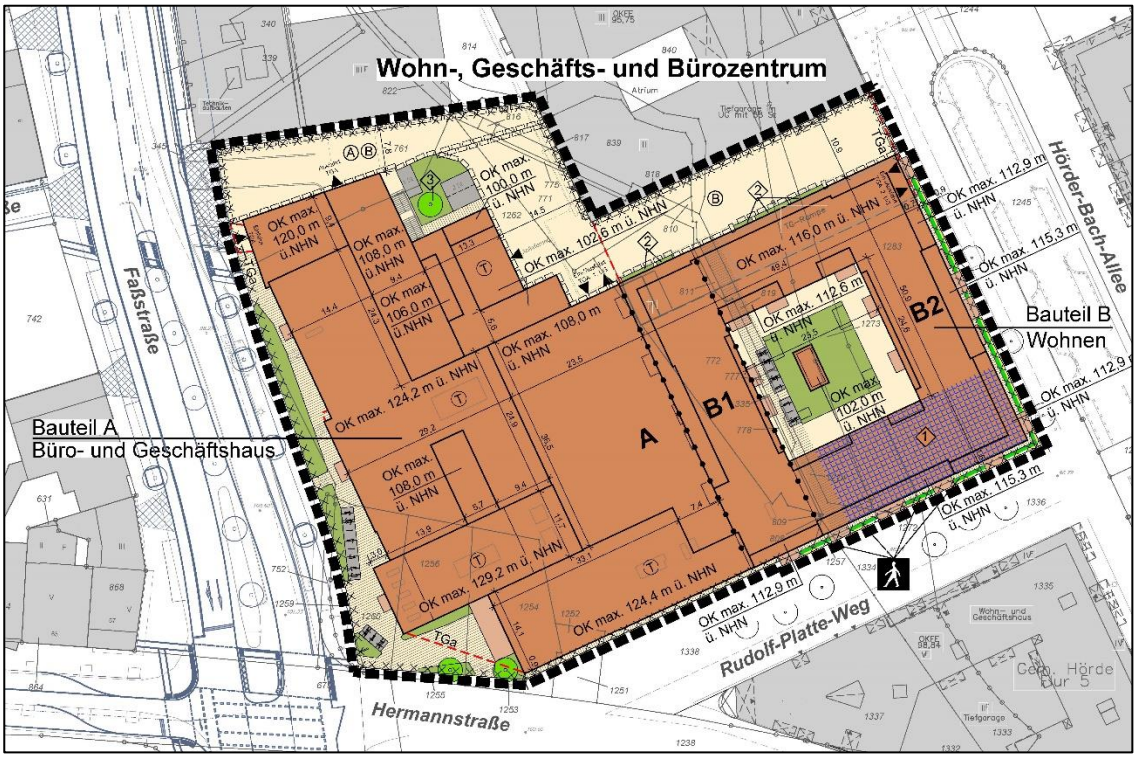


Abb. 10: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö 201 einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan, Planquadrat Dortmund, November 2020

5. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben erfolgt im Rahmen der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtbezirkszentrums Hörde. Bislang untergenutzte Flächen des alten Stiftsforums, werden durch eine Neubebauung einer gemischten baulichen Nutzung aus Einzelhandel, Büros, Gastronomie und Wohnen zugeführt.

Es wird kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt, sondern vorhabenbezogen ein „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“. Dabei werden für die zwei Bauteile A und B entsprechend konkrete Nutzungszuweisungen gegeben. Im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sowie landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist dies wie ein gegliedertes Sondergebiet zu beurteilen.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgt der Handlungsempfehlung des Konsultationskreises Einzelhandel (KKEh), die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Richtung PHOENIX See zu erweitern, entsprechend der geplanten Überarbeitung des Masterplans Einzelhandel.

Im Weiteren wird vorhabenbezogen festgesetzt:

Der geplante **Gebäudekomplex A** (ehemaliger Standort des alten Stiftsforums, Faßstraße / Rudolf-Platte-Weg) dient der Unterbringung eines **Geschäfts- und Bürozentrums**.

Im Gebäudekomplex A sind zulässig:

- Im Erdgeschoss ein Lebensmittel-Vollsortimenter, Gastronomiebetriebe, Backshops sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
- Nebenräume und Lagerräume des Lebensmittel-Vollsortimenters im Erdgeschoss und in den Untergeschossen,
- sowie in den Obergeschossen ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m².

Der Begriff der „Dienstleistungsbetriebe“ bezieht sich hier auf haushaltsorientierte, d.h. auf den Endverbraucher ausgerichtete Dienstleistungen, wie sie als Ergänzung bzw. Abrundung des Angebots von Einzelhandelsstandorten mit Lebensmittelmärkten typisch sind, bspw. ein Schlüsseldienst oder eine Lotto-Toto-Annahmestelle mit Zeitungen und Zeitschriften.

Die Gesamtverkaufsfläche wurde entsprechend den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse zu einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben festgesetzt (vgl. Kap. 7 Einzelhandel). Neben den Verkaufsflächen sind in der Markthalle weitere, vom Kunden begehbare Flächen für Gastronomiebetriebe zulässig.

Bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche werden nach aktueller Rechtslage nur Flächen berücksichtigt, die von Kunden begehbar sind. Folgende Flächennutzungen fließen nicht in die Verkaufsfläche ein: Lager allgemein + Anlieferung, Fleisch Vorbereitung, Wurst Kühlhaus, Tiefkühlhaus Fleisch, Geflügelkühlhaus, Konfiskat, Käse Kühlhaus, Mitarbeiter WC, Spülküche, Notwege, Flure als Fluchtwege, Kühlhaus Bäcker, Vorbereitung Bäcker, Kassenabrechnung (Büro), Fisch Kühlhaus, Fisch Tiefkühlhaus, Fischvorbereitung, Obst Kühlhaus, Obst Tiefkühlhaus, alle Räumlichkeiten in den Untergeschossen, Loggia, Aufzüge sowie die Verbindungskundentreppe zwischen UG / SG und EG.

Zur Verkaufsfläche hinzugerechnet sind:

- die Hauptverkaufsfläche
- Windfang
- Fleisch + Fischtheken
- Pfandrückgabe (da sie von Kunden begehbar ist)
- Infotresen

Wohnnutzungen werden im Gebäudeteil A aufgrund der Immissionsbelastung im direkten Umfeld der Faßstraße nicht zugelassen. Arztpraxen werden in den Obergeschossen nicht zugelassen, da sie gegenüber Büronutzungen ein erheblich größeres Verkehrsaufkommen verursachen.

Der geplante **Gebäudekomplex B**, Rudolf-Platte-Weg / Hörder-Bach-Allee, in der Planzeichnung aufgeteilt in B1 und B2, dient der Unterbringung von **Wohnungen** sowie untergeordneten gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone.

Die Einzelhandelsnutzung der Erdgeschossebene des Bauteils A erstreckt sich teilweise in den Gebäudekomplex B. Aufgrund des Geländeverlaufs entspricht das Erdgeschoss des Gebäudeteils A dem ersten Obergeschoss des Gebäudeteils B (vgl. Abb. 11).



Abb. 11: Gebäudeschnitt des Gebäudeteils B mit blau markierter Fläche für Einzelhandel im ersten OG, Pfeiffer, Ellermann, Preckel Architekten

Im Gebäudekomplex B sind zulässig:

- im Erdgeschoss des in der Planzeichnung mit der ◇1 markierten Bereichs Backshops / Gastronomiebetriebe sowie
- ergänzende Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils bis zu 150 m² sowie Wohnungen, in allen übrigen Bereichen des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen,

- im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils B1 eine Teilfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters, Gastronomiebetriebe, Backshops sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
- in allen übrigen Bereichen der Obergeschosse ausschließlich Wohnungen.

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, den Rudolf-Platte-Weg zu beleben, werden in diesem Bereich auch kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe zugelassen. Die festgesetzte Flächengröße orientiert sich an den Regelungen im angrenzenden Seequartier PHOENIX See (Bebauungsplan Hö 252).

Im Gebäudeteil B sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Sinne von § 13 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Damit soll ergänzend die Nutzung durch freiberuflich selbständig erbrachte Dienstleistungen (z.B. Heil- und Kulturberufe) ermöglicht werden. Räume für freie Berufe gelten innerhalb von Wohnnutzungen als unbedenklich, sie genießen eine Privilegierung gegenüber den nicht störenden Handwerks-, Gewerbe- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben. Größere gewerbliche Einheiten bleiben ausgeschlossen. Sie sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie im Sinne des § 15 BauNVO nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Wohngebäudes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Wohngebäudes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die zeichnerische Darstellung der Gebäude, der Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten, der Nebenanlagen sowie der Grünflächen.

Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen als bauliche Oberkanten über NHN in Verbindung mit vermaßten Gebäudeschnitten.

Untergeordnete bauliche Anlagen auf den Dachflächen wie z.B. PV-Anlagen werden nicht von den Höhenfestsetzungen erfasst. Wenn diese um mindestens um ihre Höhe über Dach vom Gebäuderand zurücktreten, können diese auch oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die zeichnerischen Darstellungen ergeben insgesamt rechnerisch eine bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zu 91 % (ca. 7.657 m²), was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,91 entspricht. Damit wird die vergleichsweise herangezogene zulässige Obergrenze für eine kerngebietstypische Nutzungsmischung der GRZ von 1,0 (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

Das Plangebiet ist bereits heute schon stark versiegelt und teilweise unterbaut. Die Neubebauung hat nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens. Zur Kompensation der Überbauung ist eine Dachbegrünung auf allen Dachflächen, abgesehen von den Dachflächen, die der technischen Gebäudeausrüstung oder Dachterrassen vorbehalten sind, vorgesehen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Planzeichnung. Entlang des Rudolf-Platte-Weges und der Hörder-Bach-Allee sollen Überkragungen durch Balkone des Bauteils B in einer Tiefe von 1 Meter über der öffentlichen Verkehrsfläche in einer mit dem Tiefbauamt vertraglich abgestimmten Höhe zugelassen werden: über dem Rudolf-Platte-Weg als Fußgängerbereich mit Anliegerverkehr sollen die Balkone einen Höhenabstand von 4,5 m einhalten; über dem Gehweg der Hörder-Bach-Allee eine Höhe von 2,5 m. Die Zulässigkeit der Überkragungen durch Balkone wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Die Tiefgarage erstreckt sich auf der Seite der Faßstraße und im Bereich der Wegeverbindung zwischen Sparkassen-Akademie und Stiftsforum zum Teil auf Flächen außerhalb des Gebäudes. Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung der Tiefgarage daher für diese Bereiche separat festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen / Stellplätze

<u>Verkehrsflächen</u>

Die befestigen Grundstücksflächen im Norden des Plangebiets dienen der Erschließung des Vorhabens und werden als überfahrbare Fläche angelegt. Die Lage der Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen ist in der Planzeichnung festgelegt. Über Schrankensysteme finden an allen Einfahrten Zugangskontrollen statt.

Sämtliche Zu- und Abfahrtsbereiche sind gemäß § 123 Abs. 2 Sonderbauverordnung so herzustellen, dass ausreichend Stauraum auf der privaten Grundstücksfläche für mindestens einen Pkw vorhanden ist. Die neu geplante Schrankenanlage im Bereich der Tiefgarageneinfahrt in der Faßstraße ist so zu installieren, dass ein mind. 10 m langer Stauraum (für 2 Pkw, gemessen ab Hinterkante Gehweg) vor der Schranke eingehalten wird. Im Bereich sämtlicher Abfahrten ist die Einsichtnahme (Sichtdreiecke) in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch für die im Bestand vorhandene Tiefgaragenabfahrt der Sparkassenakademie, da diesbezüglich eine bauliche Änderung vorgenommen wird (Integration in das Gebäude). Ein entsprechender Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren ist im Bebauungsplan enthalten.

Obwohl die Wahrscheinlichkeit, dass die Erschließungsfläche zwischen Stiftsforum und Hotel als Umfahrung des Knotenpunkts Am Stift / Hörder Bahnhofstraße / Benninghofer Straße genutzt wird eher gering ist, wird eine Verpflichtung zur Beschilderung der Verbindung als „Privatstraße“ in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Für den Fall dass die Verbindung doch stärker als erwartet genutzt wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Verwaltung weitergehende Maßnahmen zur Verhinderung von Schleichverkehren umzusetzen.

An der Hörder-Bach-Alle und am Rudolf-Platte-Weg sind die Verkehrsflächen (Fußgängerbereich) in der Tiefe von ca. einem Meter ab Gebäudekante private Verkehrsflächen, die anschließenden Fußgängerbereiche innerhalb des Geltungsbereichs werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Die Oberflächengestaltung der zeichnerisch als Fußgängerbereich festgesetzten Flächen wird im Durchführungsvertrag geregelt (vgl. Kap. 4.4).

Stellplätze

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund müssen bei Errichtung oder wesentlicher Änderung der Nutzung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Fahrradabstellplätze) hergestellt werden.

Die Abschätzung des Stellplatzbedarfs wurde auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Dortmund vorgenommen: In Bezug auf den Stellplatzbedarf wurde eine Anzahl von 323 notwendigen Pkw-Stellplätzen errechnet. Hinzu kommt ein Bedarf von 224 Fahrradabstellplätzen (vgl. Kap. 6 Stellplatzbedarf).

Um diesen Ergebnissen zu entsprechen, wurden mit dem bereits positiv beschiedenen Bauantrag zur Tiefgarage 331 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Eine geringe Anzahl von oberirdischen Pkw- Stellplätzen wird im Bereich der Anlieferung auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen. Diese werden einzelnen Gebäudenutzern fest zugeordnet und sind nicht für die Kunden des Einzelhandels gedacht.

Zur Minderung der allgemeinen Versiegelung ist der Bereich der oberirdischen Stellplätze im Anlieferhof mit einem dauerhaft wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Diese Vorgabe wird im Bebauungsplan festgesetzt: Private Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

Im bereits gestellten Bauantrag für die Großgarage wurden 205 Fahrradstellplätze nachgewiesen (2. Untergeschoss: 104 Stellplätze; 1. Untergeschoss: 23 Stellplätze; Sockelgeschoss: 78 Stellplätze, davon 12 E-Bike-Stellplätze).

Weitere Fahrradstellplätze sollen im Außenraum nachgewiesen werden. Hierfür sind Flächen an der Ecke Faßstraße / Hermannstraße und innerhalb des Innenhofs des Gebäudeteils B vorgesehen.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die öffentliche Durchwegung zwischen Faßstraße und Hörder-Bach-Allee nördlich des Baukörpers dauerhaft zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan für die mit „B“ bezeichnete Fläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Weiterhin wird im westlichen Bereich der Durchfahrt aufgrund einer bestehenden Mittelspannungsleitung der DONETZ, die das Gebäude der Sparkassenakademie und das geplante Vorhaben des Stiftsforums versorgt, das Geh- Fahr- und Leitungsrecht „A“ zugunsten des Versorgungsträger für Energie festgesetzt. Der östliche Teil der Durchfahrt ist mit der Tiefgarage unterbaut und nicht betroffen.

5.6 Festsetzungen zum Schallschutz (vgl. auch Kap. 8.1)

Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, hat eine Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm erarbeitet (Dortmund, März 2020). Dabei wurden die durch die Gesamtheit des geplanten Stiftsforums mit Vollsortimenter, Bürobetrieb und Tiefgaragen verursachten Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Geräuschimmissions-Richtwerte der TA-Lärm entsprechend für Kerngebiete (MK) an den vorbelasteten Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten und an allen Immissionsorten sicher eingehalten werden. Auch der durch das Bauvorhaben verursachte An- und Abfahrtsverkehr führt zu keiner kritischen Erhöhung der Immissionsbelastung im Straßennetz in der Umgebung.

Um die Einhaltung der Immissions-Richtwerte in der Umgebung zu gewährleisten, wird die Lage der außenliegenden haustechnischen Anlagen, der oberirdischen Stellplatzanlagen, der Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sowie der Anlieferungszonen im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Abweichung von der genannten Lage der haustechnischen Anlagen in der Ausführungsplanung kann zugelassen werden, sofern das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen relevanten Immissionsorten gutachterlich nachgewiesen wird.

Weiterhin wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zu den zulässigen Betriebszeiten aufgenommen. Diese werden im Durchführungsvertrag sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt. Sämtliche Warenanlieferungen und Verladetätigkeiten dürfen nur im Tageszeitraum im Innern der vorgesehenen eingehausten Anlieferungen zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen. Auch die zulässige Betriebszeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ist vertraglich auf den Tageszeitraum begrenzt.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen von den in der Umgebung vorbeiführenden Straßen, insbesondere durch die westlich des Plangebietes verlaufende Faßstraße, ein. Die Berechnungen des Ing.-Büros für technische Akustik und Bauphysik, ITAB zeigen, dass das Plangebiet durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet von bis zu 3 dB(A) Tags und 4 dB(A) nachts ergeben.

Die Herstellung eines wirkungsvollen aktiven Lärmschutzes schließt sich für das Bauvorhaben aufgrund seiner grenzständigen Lage zu den umliegenden Straßen aus.

Für das Bauvorhaben werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es ist sicherzustellen, dass die nachstehenden Innenschallpegel gem. Tab. 6 VDI 2719 tagsüber und nachts nicht überschritten werden:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)

3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Gebäude und die Stellplätze optisch in das Umfeld zu integrieren. Neben der gestalterischen Wirkung haben die Pflanzmaßnahmen zudem eine ökologische Funktion.

Der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet ist nicht möglich. Als Kompensation sollen im Plangebiet zwei Baumstandorte festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Dachflächenbegrünung fest, die auch eine geringe ökologische Ausgleichsfunktion erfüllt.

Entsprechend dem Freiflächenplan (vgl. Abb. 4 Lage- und Freiflächenplan) werden Grünfestsetzungen für die Freiflächen getroffen.

Entlang der Faßstraße werden zur Gestaltung als öffentlicher Raum/Fußgängerbereich begleitend größere Pflanzbeete angelegt, die nur im Bereich der Gebäudezugänge unterbrochen sind. Insgesamt sind bei der Freiflächengestaltung Gefälle zu überwinden. Begleitend werden auch Fahrradstellplätze angeordnet. Der Haupteingang zum Lebensmittelmarkt wird von drei Pflanzbeeten gefasst, hier werden zudem zwei Baumstandorte festgesetzt. Der Zugang und die Wegefläche zwischen Stiftsforum und Hotel bzw. Sparkassenakademie sollen als öffentlicher Raum wahrnehmbar und gestaltet sein. Am Zugang wird an der Gebäudeecke Faßstraße ein Pflanzbeet festgelegt, außerdem sind im Anlieferhof ein Baumstandort sowie weitere Grünflächen vorgesehen. Im weiteren Verlauf wird an der Wegefläche (Nordfassade) zusätzlich eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Der Wohnhof des Gebäudeteils B erhält eine möglichst umfassende Grüngestaltung.

Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt Dachflächenbegrünungen fest, die auch ökologische Funktionen erfüllen. Um die mikroklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW.

Gründächer leisten neben einem Kühlungseffekt durch die Teilverdunstung auch gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert. Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nah-

rungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren. Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen. So können die begrünten Dachflächen von den umliegenden Häusern aus den Fenstern höher liegender Geschosse wahrgenommen werden.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachterrassen) sind die Dächer mindestens extensiv zu begrünen.

Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aufgrund der insgesamt hohen Versieglung im Plangebiet ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C ≤ 0,4 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen. Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

Pflanzgebote für Bäume

In dem mit der Raute 3 gekennzeichneten Bereich ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum der Art Purpur-Erle (*Alnus spaethii*) als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aufgrund der besonderen Standortanforderungen (hohe Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und Stellplätze im Umfeld) wird die nicht heimische Purpur-Erle (*Alnus spaethii*) als Baumart gewählt, die Trockenheit gut verträgt und gemäß Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz als Straßenbaum gut geeignet ist.

Die weiteren zu pflanzenden Bäume sind mit einem Anpflanzstammumfang von 20 – 25 cm, gemessen in 1,0 m Hohe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Geeignete Baumarten sind der Pflanzenauswahlliste im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Substrat gemäß der Festlegung der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.

Die in Dortmund vorgeschriebenen offenen Flächen sind mit der Entwässerungsplanung durch unterirdische Rigolensysteme nicht immer vereinbar. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung herzustellen. Die jeweiligen Pflanzflächen sind flächig mit heimischer, standortgerechter und bodendeckender Vegetation aus Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzenauswahlliste (Bodendecker / Stauden / Gräser) ist dem Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

Ausbaubedingt können Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen wird auf die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teile 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung sowie auf die DIN-Normen 18915 und 18916 verwiesen.

Sollten gepflanzte Bäume ausfallen, sind sie durch gleichwertige und artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebot Hecke

An der Nordfassade des Bauteils B, gekennzeichnet mit ◇2◇, ist eine Schnitthecke aus Eiben (*Taxus baccata*) anzulegen, die als schattenverträgliche immergrüne Hecke eine attraktive Begrünung des Gebäudes im Bereich dieser wichtigen Wegeverbindung ermöglicht. Alternativ kann eine Wandbegrünung in Kombination mit einer vollflächigen Bepflanzung der Bodenflächen mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Gräser) angelegt werden. Eine Pflanzenauswahlliste (Rankpflanzen Fassaden / Bodendecker / Stauden / Gräser) ist dem Anhang des Umweltberichts zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige und artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzbeete

Lage und Größe der Pflanzbeete als städtebauliche und ökologisch wirksame Gestaltungselemente werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplans bestimmt. Bei der Ausführung wird die Anwendung der Pflanzliste empfohlen.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan mitsamt Ansichten bestimmt.

Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden der Gebäudeteile A und B sind als Verblendmauerwerk aus Naturstein oder Klinker entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Ansichten auszustatten.

Nur ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass partiell Fassadenflächen in Putz ausgeführt werden.

Eine Fassade an der Faßstraße soll den Charakter eines Steildachhauses vermitteln und wird mit Dachgauben ausgestattet. Dieses Gebäude hat einen geringeren Klinkeranteil.

Die farbliche Fassung der Fugen soll einzelne Bauteile betonen bzw. voneinander absetzen. Deshalb werden gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW getroffen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die auf einen Betrieb hinweisen, der sich nicht an dem Standort befindet, werden dadurch ausgeschlossen.

Die Stätten der Leistung im Erdgeschoss und allen Obergeschossen dürfen nur im Erdgeschoss beworben werden / im Erdgeschoss und im Sockelgeschoss bis zur Unterkante Fußbodenrohdecke erstes Obergeschoss ausgeführt werden.

Werbeanlagen sind nur zulässig an der der Faßstraße zugeordneten Fassade sowie am Rudolf-Platte-Weg, wenn die beworbene Nutzung von dort erschlossen wird.

Im Gebäudeteil A sind die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude und eine Stele auf dem dazugehörigen Privatgrundstück zulässig.

Im Gebäudeteil B ist die Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude zulässig.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 2,4 x 0,2 x 0,5 m (B x T x H) nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf das jeweils zusammenhängende Logo, den Schriftzug oder das Rechteck.

Werbestelen dürfen eine maximale Größe von 1,0 x 0,5 x 3,5 m (B x T x H) nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgestattet sein. Werbeanlagen sind blendungsfrei zu installieren. Werbeanlagen als Auslegerwerbung sowie räumlich wirkende Werbekörper (z. B. Würfel, Prismen, Pyramiden) sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient der Sicherung der angestrebten stadtgestalterischen Qualität. So soll Werbung für die einzelnen Nutzungen vornehmlich in dem jeweiligen Bereich der Nutzung im Erdgeschoss angebracht werden. Das zusätzliche Verbot wechselnden oder bewegten Lichts dient der Wohnruhe in Bezug auf optische Belästigungen durch unruhige Leuchtwerbung. Darüber hinaus sind im Baugebiet keine weiteren freistehenden Werbeanlagen zulässig. Auch angesichts der hohen städtebaulichen Dichte soll eine Überhäufung des Baugebiets mit Werbeanlagen vermieden werden.

6. Verkehrsbelange

Insgesamt weist der Standort eine gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern auf.

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

Der Standort wird durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in mehrfacher Hinsicht erschlossen.

- Bushaltestelle ‚Hörder Burg': Die Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Faßstraße und wird von den Linien 427, 436 und 456 sowie dem Nachtexpress 6 angefahren. Über diese Busse kann der Hörder Bahnhof in 2 Minuten Fahrzeit erreicht werden.
- Bushaltestelle ‚Seekante': Die Haltestelle befindet sich ca. 400 m in nordwestlicher Richtung (ca. 5-6 Minuten Fußweg) und wird von den Linien 427, 436 und 456 in die jeweilige Gegenrichtung angefahren, d.h. Richtung Scharnhorst (427), Asseln (436) und Hauptbahnhof (456). Hinzu kommt der Nachtexpress 5.
- Hörde Bahnhof: Der Hörder Bahnhof ist in ca. 400 m (ca. 5-6 Minuten Unterwegszeit) gut zu erreichen. Von dort bestehen zahlreiche Anschlüsse an weitere Buslinien, an das Stadtbahnnetz sowie an Züge des Nahverkehrs.

Die Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV kann somit aufgrund der Lage der nächstgelegenen Haltestellen (insbesondere des SPNV-Haltepunkts) und der Taktung als „sehr gut" bezeichnet werden. Die ÖPNV-Anbindung ist im Vergleich zu anderen Dortmunder Standorten insbesondere aufgrund der Nähe zum Hörder Bahnhof als überdurchschnittlich zu bewerten.

Erreichbarkeit mit dem Pkw

Das Planungsgebiet ist gut an das (über-)regionale und lokale Straßennetz angebunden. Durch den direkten Anschluss an die Faßstraße besteht eine direkte Verbindung zur Dortmunder Innenstadt (ca. 4,0 km entfernt), die innerhalb von etwa 10 Minuten erreichbar ist. Die B1/A40 sowie die B236 (beide ca. 2,0 km entfernt) sind ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreicht. Damit sind weite Teile des Dortmunder Zentrums und der südlichen Stadtteile innerhalb von 10-15 Minuten zu erreichen. Darüber hinaus sind auch weitere relevante Ziele der Region bereits innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Aufgrund der Lage und der Radverkehrsanlagen im Umfeld des Plangebiets ist die Erreichbarkeit mit dem Radverkehr ebenfalls als „sehr gut" zu bewerten. Aber auch in die Dortmunder Innenstadt weist das Fahrrad nahezu konkurrenzfähige Fahrzeiten zum Auto auf. Insbesondere in den Spitzenzeiten, wenn sich die Fahrzeiten im Autoverkehr in der Tendenz verlängern, lässt sich mit dem Fahrrad eine äquivalente Fahrzeit zum Auto erzielen.

Neuverkehre und Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Neuverkehre und die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurden durch ein Verkehrsgutachten (Planersocietät, Oktober 2019) ermittelt und bewertet.

Auf Basis des geplanten Nutzungskonzeptes wurde ermittelt, dass sich durch das Vorhaben an einem Werktag ca. 3.100 Kfz-Fahrten ergeben (Quell- und Zielverkehr).

Dabei wird die Anzahl der Fahrten maßgeblich durch die geplante Einzelhandelsnutzung bestimmt. Unter der vorsichtigen Annahme, dass nur etwa 10 % der Kunden der Einzelhandelsnutzung den Einkauf als Zwischenstopp erledigen (Mitnahmeeffekt), ist mit einem Neuverkehr von ca. 2.860 Kfz-Fahrten zu rechnen.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch das „alte Stiftsforum", in dem unterschiedliche Nutzungen (u.a. Fitnessstudio, Tanzschule, Diskothek, Gastronomie, Büros und Fernsehstudios) untergebracht waren, eine nicht unerhebliche Anzahl an Kfz-Fahrten im umliegenden Straßennetz erzeugt hat, die im Laufe der letzten Jahre sukzessive durch den Entmietungsprozess weggefallen sind. Von der Größenordnung her beliefen sich diese Verkehre zum Zeitpunkt, als das ehemalige Stiftsforum noch voll-

umfänglich genutzt wurde, schätzungsweise auf etwa 1.350 Kfz-Fahrten pro Tag. Im Zuge der Revitalisierung des Standortes kommt es somit im Vergleich zur vorherigen Situation effektiv zu rund 1.500 Kfz-Fahrten als Neuverkehr.

Für die Einzelhandelsnutzung und für die Büro- und Wohnnutzung sind separate Tiefgaragen vorgesehen. Die Tiefgarage für die Büro- und Wohnnutzung soll über die Hörder-Bach-Allee angefahren werden. Bei der Tiefgarage für den Einzelhandel erfolgt die Einfahrt über die Faßstraße, die Ausfahrt ist sowohl in Richtung Faßstraße als auch in Richtung Hörder-Bach-Allee möglich. Die Stellplätze des 2. Untergeschosses sind der Wohn- und Büronutzung vorbehalten. Mittels eines Durchbruchs soll die bestehende Tiefgaragenrampe der benachbarten Sparkassenakademie zur Erschließung genutzt werden.

Die Leistungsfähigkeit für die umliegenden Knotenpunkte an der Faßstraße, Am Stift und der Hermannstraße wurden auf Basis des geplanten Signalprogramms für die umgebaute Faßstraße untersucht.

Die durch das neue Stiftsforum entstehenden zusätzlichen Verkehre von rund 2.860 Kfz am ganzen Tag bzw. in der Spitzenstunde 175 Kfz/h Quell- und 141 Kfz/h Zielverkehr tragen zur Erhöhung der Knotenpunktbelastung bei. An der eigenen Zufahrt des Stiftsforums zur Faßstraße können die Verkehrsmengen leistungsfähig abgewickelt werden, so dass die Erschließung bauordnungsrechtlich gesichert ist.

An den umliegenden Knotenpunkten Faßstraße / Alfred-Trappen-Straße und Faßstraße / Hermannstraße kann die Verkehrsmenge leistungsfähig abgewickelt werden.

Am Knotenpunkt Faßstraße / Seekante / Hörder Hafenstraße kann die Verkehrsmenge des Vorhabens kombiniert mit dem Prognose-Verkehr für Hörde (Planfall Prognose-Mit-Vorhabenverkehr) insgesamt mit ausreichender Qualität (Qualitätsstufe D) abgewickelt werden.

Der Knotenpunkt Hörder Bahnhofstraße / Hörder-Bach-Allee / Hermannstraße weist in den Planfällen der Analyse und Analyse-Mit-Vorhabenverkehr die Qualitätsstufe B auf. Die allgemeine Verkehrszunahme führt im Prognosefall zu einer Qualitätsstufe C, die ergänzt um das Vorhaben zum Fall Prognose-Mit-Vorhabenverkehr in eine Qualitätsstufe E absinkt, da der Einfluss des nächsten beschriebenen Knotens hier wirkt. Da diesem Betrachtungsfall jedoch die Annahme einer allgemeinen Verkehrszunahme zugrunde liegt, die naturgemäß gewissen Schwankungen unterliegt, und es sich somit zunächst um ein eher fiktives „Szenario“ handelt, empfiehlt sich zunächst die Beobachtung des Knotenpunkts in Hinblick auf die Änderung der Verkehrsbelastung im Rahmen der von der Stadt Dortmund regelmäßig durchgeführten Verkehrszählungen, bevor konkrete signaltechnische Anpassungen vorgenommen werden. Aktuell ist noch offen, ob durch Änderungen an den Grünzeiten eine Verbesserung möglich ist.

Am Knotenpunkt Am Stift / Benninghofer Straße / Hörder Bahnhofstraße ist die verkehrliche Situation bereits im Bestand angespannt. Die mittlere Wartezeit beträgt zurzeit in der Spitzenstunde 72 s, so dass die Qualitätsstufe im Bestand bereits knapp E erreicht (Grenzwert = 70 s).

Der Neuverkehr des Bauvorhabens verschärft die Situation. Für den Knotenstrom von Ost-nach-Süd (Linksabbieger aus der Hörder Bahnhofstraße in die Benninghofer Straße) verlängert sich die Wartezeit im Planfall „Analyse-Mit-Vorhabenverkehr“ auf rd. 140 s und im Planfall „Prognose-Mit-Vorhabenverkehr“ auf bis zu 190 s. Im Prognose-Mit-Fall reicht der Rückstau damit bis zum vorgelagerten Knotenpunkt Hörder-Bach-Allee / Hörder Bahnhofstraße / Hermannstraße, der Abstand zwischen den beiden Knotenpunkten beträgt etwa 115 m.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ist Ende 2019 eine Optimierung des Verkehrsablaufs durch Anpassung der verkehrsabhängigen Steuerungs-

logik vorgenommen worden. Weitere Spielräume werden nicht mehr gesehen. Eine Verlängerung von Grünzeiten für einen Verkehrsstrom führen zu Verkürzungen von Grünzeiten eines anderen Verkehrsstroms: Wartezeiten werden lediglich verlagert. Eine zu starke Verlängerung von Rotphasen verschlechtert die Verkehrssicherheit (Zunahme von „Rotläufern“). Die oben beschriebene, gravierende Verschlechterung der Verkehrsqualität beschränkt sich weitgehend auf die Ost-Süd-Verkehrsbeziehung und auf die nachmittägliche Spitzenbelastung. Alle anderen Fahrtrichtungen können mit guter bis ausreichender Qualität abgewickelt werden. Eine Auflösung dieser Problematik ist erst mittel- bis langfristig zu erwarten und hängt davon ab, in welchem Maße die Verkehrswende gelingt.

Stellplatzbedarf

Die Abschätzung des Stellplatzbedarfs wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Planersocietät, November 2019) vorgenommen: In Bezug auf den Stellplatzbedarf wurde eine Anzahl von 297 notwendigen Pkw-Stellplätzen errechnet (vgl. Tabelle 1). Hinzu kommt ein Bedarf von 224 Fahrradabstellplätzen (vgl. Tabelle 2).

Bei Ermittlung der Richtzahlen zur Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze nach der Dortmunder Stellplatzsatzung sind die jeweiligen Mittelwerte in die Berechnung eingeflossen. Bei Vorhaben, die überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind- hierzu kann das Bauvorhaben Stiftsforum gezählt werden - kann ein Minderungsfaktor angesetzt werden. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Wohngebäude; hier wurde sich daher eher am unteren Ende der in der Stellplatzsatzung vorgegebenen Richtwerte orientiert.

Nutzung	Fläche (qm)	Pkw-Stellplatzbedarf, Annahme	Minderungsfaktor ÖPNV	Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze
Wohnen	6.937	1,1 Stpl. je 100 m² BGF	---	76
Vollsortimenter	2.507	1 Stpl. je 20 m² VKF	30%	88
Ladenlokal	60	1 Stpl. je 40 m² VKF	30%	1
Büro	6.579	1 Stpl. je 35 m² NF	30%	132
			Gesamt	**297**

Tabelle 1: Berechnung der Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze, (Verkehrsuntersuchung – Planersocietät, Dortmund, 2019)

Im Gegensatz zur Einschätzung des Gutachters ist laut der städtischen Mobilitätsplanung für die Einzelhandelsnutzung nur ein Minderungsfaktor ÖPNV von 10 % anzusetzen. Aus dem Konzept mit „Markthalle“ und gastronomischen Angeboten geht eine längere Verweildauer einher und es ist anzunehmen, dass Einkäufe zum großen Teil mit dem Fahrzeug erledigt werden. Mit 113 für den Vollsortimenter notwendigen Stellplätzen liegt die notwendige Gesamtanzahl an Stellplätzen bei 323.

Fahrradstellplätze

Bei der Berechnung der notwendigen Fahrradstellplätze wurde sich an den in der Dortmunder Stellplatzsatzung vorgegebenen Mittelwerten orientiert.

Nutzung	Fläche (qm)	Fahrrad-Stellplatzbedarf, Annahme	Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze
Wohnen	6.937	3 Abstpl. je 200 m² BGF	104
Vollsortimenter	2.507	1 Abstpl. je 100 m² VKF	25
Ladenlokal	60	1 Abstpl. je 80 m² VKF	1
Büro	6.579	1 Abstpl. je 70 m² NF	94
		Gesamt	**224**

Tabelle 2: Berechnung der Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze, (Verkehrsuntersuchung – Planersocietät, Dortmund, 2019)

7. Einzelhandel

Den vorstehenden Festsetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Plangebiet liegt eine Auswirkungsanalyse zugrunde (BBE Auswirkungsanalyse 08/ 2018). In der Auswirkungsanalyse wurde ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einer Fläche von 2.485 m² für einen Supermarkt und ergänzende Shops sowie 200 m² Nutzfläche für gastronomische Betriebe untersucht.

Dabei wurden u.a. mögliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung analysiert. Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen insbesondere dann vor, wenn infolge der Realisierung des Vorhabens Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Einzelhandel ca. 79 % seiner Umsätze mit Kunden aus dem näheren Umfeld (statistischer Bezirk Dortmund-Hörde) erzielen wird. Weitere 15 % des Umsatzes wird der Markt voraussichtlich mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Benninghofen, Hacheney, Wellinghofen, Berghofen) generieren. Das Vorhaben wird in erster Linie in Wettbewerb zu den Vollsortimentern im nahen Umfeld, also dem Rewe-Supermarkt an der Kreuzung Hörder Bahnhofstraße / Benninghofer Straße und dem Rewe Supermarkt am Bahnhof Hörde, treten. Für Lebensmitteleinzelhandel im Stadtbezirkszentrum Hörde geht der Gutachter von einer Umsatzumverteilung von 19 % des derzeitigen Umsatzes aus. Für den außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegenden Rewe-Markt an der Kreuzung Hörder Bahnhofstraße / Benninghofer Straße muss mit einer Umverteilung von bis zu einem Drittel des derzeitigen Umsatzes gerechnet werden. Da aufgrund der relativ geringen Lebensmittelmarktausstattung im Stadtbezirkszentrum Hörde beide Betriebe heute als sehr leistungsfähig bewertet werden, geht das Gutachten davon aus, dass diese auch zukünftig rentabel weiterbetrieben werden können.

Weitere Umsatzeinbußen werden u.a. im Nahversorgungszentrum Clarenberg (-7 %), an den wohnungsnahen Standorten im statistischen Unterbezirk Remberg (-6 %) und in geringem Maße auch in den benachbarten Siedlungsbereichen Benninghofen, Berghofen und Schüren sowie den wohnungsnahen Standorten Märkische Straße vorhergesagt. Nach Einschätzung des Gutachters können Betriebsgefährdungen aufgrund der geringen Höhe der Umsatzverluste für diese Betriebe ausgeschlossen werden.

Nach Bewertung des Gutachtens stellt der Standort des Stiftsforums eine wichtige Ergänzungsfläche des Stadtbezirkszentrums Hörde dar, die starke Verbundeffekte aus-

lösen wird. Die Entfernung zwischen den Magnetbetrieben – dem Rewe-Markt am Bahnhof, dem Media-Markt am Standort Seekante und dem Planvorhaben – liegt bei 350 – 400 m, so dass sich ein Kundenlauf zwischen diesen Betrieben „aufspannen“ wird. Auch die projektierten Stellplätze am Standort Stiftsforum tragen zur Kundenfrequenz für das Stadtbezirkszentrum bei, da im Zusammenhang mit dem Einkauf im Lebensmittelmarkt Verbundeinkäufe/ -erledigungen im sonstigen Stadtbezirkszentrum zu erwarten sind.

Aufgrund geringfügiger Anpassungen der Planung nach Erstellung der Auswirkungsanalyse wurde eine erneute Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Die geringfügige Modifizierung der geplanten Verkaufsflächen lässt keine grundlegend veränderten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den in der Auswirkungsanalyse darstellten Prognosen erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen können somit weiterhin ausgeschlossen werden, da es sich um eine städtebaulich-integrierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Dortmund-Hörde handelt und für die anderen betroffenen Versorgungsstandorte in der Stadt Dortmund und in den Nachbarstädten keine so hohen Umsatzverluste eintreten werden, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden können.

8. Immissionsschutz

8.1 Schall

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war die Erstellung eines Immissionsgutachtens erforderlich, in dem alle das geplante Vorhaben betreffenden Emissionsquellen zu erfassen waren (vgl. Schallschutznachweis nach DIN 4109, ITAB, Dortmund, April 2020). Auch die durch das geplante Stiftsforum (Vollsortimenter, Bürobetrieb, Tiefgaragen, haustechnische Anlagen) verursachten gewerblichen Emissionen und die Auswirkungen, der durch das Vorhaben verursachten Neuverkehre auf die Umgebung waren zu betrachten (vgl. Schalltechnische Untersuchung nach TA-Lärm, ITAB, Dortmund, März 2020). Für das Schutzgut Mensch/Lärm wurde der Untersuchungsraum auf die Wohn- und Siedlungsbereiche erweitert, in denen sich durch den Neubau des Stiftsforums signifikante Veränderungen der Verkehrsbelastungen ergeben können (vgl. Stellungnahme zur Geräuschimmissionssituation Verkehrslärm Stiftsforum Dortmund, Beurteilung des Zusatzverkehrs, ITAB, Dortmund, April 2020).

<u>Gewerbelärm</u>

Das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, hat eine Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm erarbeitet (Dortmund, März 2020). Dabei wurden die durch die Gesamtheit des geplanten Stiftsforums mit Vollsortimenter, Bürobetrieb und Tiefgaragen verursachten Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten untersucht. Auch die auf dem Dach des Gebäudes vorgesehenen haustechnischen Anlagen wurden berücksichtigt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich an der Faßstraße, östlich an der Hörder-Bach-Allee und südlich an Hermannstraße / Rudolf-Platte-Weg. Nördlich des geplanten Stiftsforums befinden sich ein Hotel sowie die Sparkassenakademie.

Beurteilungsgrundlage für den Immissionsschutz ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 28.08.1998, geändert durch Bekanntmachung des BMUB

vom 01.06.2017). Der Beurteilungszeitraum 'tags' umfasst den Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Als Beurteilungszeit während der Nacht gilt die 'lauteste Nachtstunde' im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr (Abschnitt 6.4 TA Lärm).

Für den Vollsortimenter wird von einer maximalen Betriebszeit im Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr ausgegangen. Die Anlieferungen mittels Lkw erfolgen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Im Durchführungsvertrag wird dazu eine Regelung getroffen. Die Nutzung der Büroräume und zugehörigen Stellplatzanlagen in der Tiefgarage erfolgt ebenfalls ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr.

Durch die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen weiteren Gewerbebetriebe an der Faßstraße, dem Rudolf-Platte-Weg sowie am Hörder Burgplatz bzw. der Hörder-Burg-Allee liegt eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm an den Immissionsorten IP07 – IP10 vor (vgl. **Abb. 12**).

An den untersuchten Immissionsorten IP01 bis IP06 werden die Geräuschimmissionsrichtwerte im **Tageszeitraum** um mindestens 3 dB(A) und im **Nachtzeitraum** um mindestens 5 dB(A) unterschritten. An den vorbelasteten Immissionsorten IP07 bis IP10 werden die Geräuschimmissionsrichtwerte der TA Lärm im Tageszeitraum um mindestens 15 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Mit Spitzenpegel-Überschreitungen ist nicht zu rechnen.

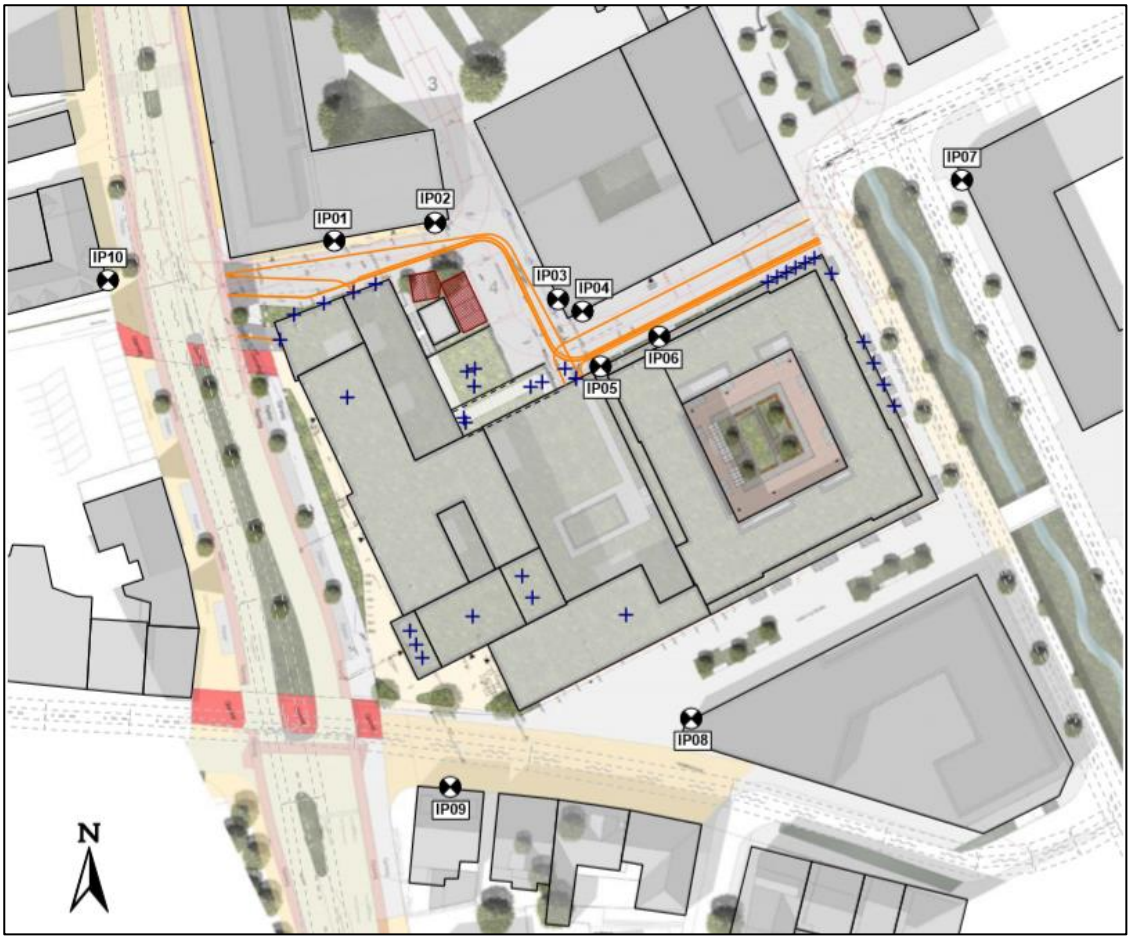


Abb. 12 Lageplan der Immissionsorte für Gewerbelärm, Büro ITAB, Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm, Dortmund, 2020

Auswirkungen der Planung durch Verkehrszunahme auf den Straßen im Umfeld

Der durch das Bauvorhaben verursachte An- und Abfahrtsverkehr führt in der Umgebung zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung im Straßennetz. Um die Auswirkungen des Vorhabens zu bewerten, wurden Immissionsorte an der Faßstraße 8 und 20, der Hermannstraße 66, der Hörder Bahnhofstraße 51 und der Hörder-Bach-Allee 21 untersucht. Die Immissionsorte wurden gewählt, weil sie die jeweils ungünstigste schalltechnische Position in Bezug auf Geräuschimmissionen darstellen. So liegt bspw. der Immissionsort Hörder-Bach-Allee 21 im Einflussbereich der Tiefgaragenausfahrt bzw. Grundstücksein- und Ausfahrt entlang der Hörder-Bach-Allee und stellt somit die in Bezug auf die Geräuschemissionen des neuen Stiftsforums ungünstigste Position entlang der Hörder-Bach-Allee dar. Immissionsorte weiter südlich entlang der Hörder-Bach-Allee an der gleichen Fassade ergeben geringere Immissionswerte.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) der umliegenden Wohnbebauung an der Faßstraße 8 und der Hermannstraße 66 bereits im Bestandsszenario (Prognoseverkehrsdaten aus dem Jahr 2025 ohne Zusatzverkehr Stiftsforum) im Tageszeitraum um bis zu 2,6 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 4,9 dB(A) überschritten wird. Auch die im weiteren Umfeld des Vorhabens zusätzlich untersuchten Immissionsorte an der Faßstraße 20 (66,7 dB(A) tags und 59,0 dB(A) nachts) und der Hörder Bahnhofstraße 51 (67,7 dB(A) tags und 60,7 dB(A) nachts) weisen Bestandspegel oberhalb der Immissionsgrenzwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete auf.

Nach Durchführung des Bauvorhabens erhöhen sich die Beurteilungspegel an diesen Immissionsorten im Tagzeitraum um 0,1 dB(A). Im Nachtzeitraum kommt es rechnerisch zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel. Die geringfügige Erhöhung gegenüber dem Bestandsszenario im Tageszeitraum wird als unkritisch beurteilt, da der gesundheitsgefährdende Bereich von 70 dB(A) tags weiterhin unterschritten wird.

An der Hörder-Bach-Allee 21 kommt es durch das Vorhaben zu einer Erhöhung der Immissionen um 0,6 dB (A) im Tagzeitraum und 0,4 dB (A) im Nachtzeitraum. Da die Grenzwerte der 16. BImSchV weiterhin unterschritten werden, werden die Auswirkungen der Planung als zumutbar angesehen.

Straßen- und Bahnlärm

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen wurden mit dem Berechnungsverfahren der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' mit dem Computer-Berechnungsprogramm CADNA/A berechnet.

Durch die südlich gelegene Schienenstrecke sind gemäß der Umgebungslärmkartierung des Umweltministeriums NRW Immissionspegel von $L_r \leq 45$ dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Diese geringen Immissionspegel sind für die schallschutztechnische Beurteilung nicht relevant und können somit in der Außenlärmbetrachtung vernachlässigt werden.

Das Bauvorhaben liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von Straßenverkehr durch die westlich gelegene Faßstraße bzw. “Am Stift“ sowie durch die östlich gelegene Hörder-Bach-Allee.

Die Berechnungen zeigen, dass sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (insbesondere im Bereich der westlichen und östlichen Fassaden des Bauvorhabens) von bis zu 3 dB(A) tags bzw. 4 dB(A) nachts ergeben.

Fassaden die im Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels von ≥ 60 dB(A) liegen, sind bspw. die Fenster der zur Faßstraße ausgerichteten Büroflächen im 2. OG und zur Hörder-Bach-Allee ausgerichtete Schlafräume im EG und 1. OG.

Die Herstellung eines wirkungsvollen aktiven Lärmschutzes schließt sich für das Bauvorhaben aufgrund seiner grenzständigen Lage zu den umliegenden Straßen zwar aus, die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte kann aber über die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Außerdem wurden die Nutzungen so angeordnet, dass sich auf der Seite der Hauptschallquelle der Faßstraße keine Wohnnutzungen befinden.

Eine entsprechende Festsetzung zum passiven Schallschutz und zur Anordnung der Nutzungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 5.5.).

8.2 Luftschadstoffe

Das vom Büro Lohmeyer im April 2020 erstellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung des Vorhabens gibt.

Für die Emissions- bzw. Immissionsberechnungen sind als Eingangsgrößen die Lage des Straßennetzes im zu betrachtenden Untersuchungsgebiet und verkehrsspezifische Informationen von Bedeutung. Weitere Grundlagen der Immissionsberechnungen sind die basierend auf den Verkehrsdaten berechneten Schadstoffemissionen, die meteorologischen Daten und die Schadstoffhintergrundbelastung.

Die Beurteilung der Maßnahmen erfolgte für die verkehrsrelevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstäube (PM10, PM2.5) im Vergleich mit bestehenden Grenzwerten der 39. BImSchV für fünf Immissionsorte entlang der Faßstraße (zwischen Hörder Bahnhofstraße und Seekante).

Auf der Grundlage der Emissionsfaktoren wurden die verkehrsbedingten Emissionen für das Bezugsjahr 2023 ermittelt.

Die für den Prognose-Null-Fall 2023 (ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung und der hierdurch verursachten zusätzlichen Verkehre) und den Prognose-Mit-Fall 2023 (mit geplanter Bebauung und Berücksichtigung der Zusatzverkehre) berechneten jahresmittleren Immissionswerte liegen für alle betrachteten Schadstoffkomponenten unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV.

Auch der PM10-Tagesmittelgrenzwert wird für die untersuchten Szenarien im gesamten Untersuchungsgebiet an der Bestandsbebauung deutlich unterschritten.

Aufgrund der im Gutachten prognostizierten Verhältnisse sind im Bebauungsplan keine Maßnahmen / Festsetzungen zum Schutz des Gebäudes selbst erforderlich.

9. Umweltbelange

Bei dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Hö 201 VEP handelt es sich um ein „Regelverfahren“ mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

<u>Umweltprüfung/Umweltbericht</u>

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.
Im Umweltbericht werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden. Außerdem werden im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring) dargestellt. Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans ist der Teil B dieser Begründung.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Artenschutzprüfung bzgl. der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 15, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in den Umweltbericht zu integrieren. Nach § 18 BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans zu erwarten sind, nach Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

9.1 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz

Das Vorhabengebiet ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Es wird nach § 34 BauGB als Innenbereich eingestuft. Daher ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu berechnen.

Baumschutz

Für betroffene Bäume im Innenbereich nach § 4 BauGB ist die Dortmunder Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dortmund vom 02.06.2006) zu beachten. Im Bereich des Vorplatzes/Haupteingang Lebensmittelmarkt an der Faßstraße sollen zwei Bäume II. Ordnung als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung untergebracht werden.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und Stufe II

Belange des Artenschutzes waren vor allem beim Abbruch des Bestandsgebäudes relevant. Der Abbruch ist bereits Ende 2018 beantragt worden und ist mittlerweile abgeschlossen.

Eine artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes wurde im Vorfeld vorgenommen. Dabei wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebesiedelnden Vogelarten oder Fledermausarten gefunden. Aufgrund einer gewissen Prognoseunsicherheit (nicht alle Teile der Fassade konnten vom Boden aus adäquat kontrolliert werden), wurden die Abbrucharbeiten der wesentlichen Gebäudeteile und die Gehölzrodungen von Mitte Dezember 2019 bis Ende Februar 2020 durchgeführt, so dass die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend berücksichtigt wurden und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wurden.

9.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Bei der Planung handelt es sich um die Revitalisierung einer bereits bebauten Fläche. Der Bebauungsplan betreibt damit klassische Innenentwicklung. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird entsprochen.

9.4 Monitoringverfahren

Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Dabei werden sie gem. § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz tätigen Behörden unterstützt.

Auf Bebauungsplanebene ist mit der Planung und den damit einhergehenden Fällungen die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund (2006) anzuwenden. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.

9.5 Klimaschutz

Erneuerbare Energien

Für den Gebäudeteil B (Wohnnutzungen) ist die Nutzung von Photovoltaik (oberhalb der Dachbegrünung) vorgesehen.

Die Energieversorgung soll über gasbetriebene Luft-Wärme-Pumpen, die auch über eine Kühlungsfunktion verfügen, erfolgen.

Mit der Stadt Dortmund ist abgestimmt, dass vom Vorhaben die Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007) um 5 % unterschritten werden.

Die Einhaltung des angestrebten Energiestandards und die Herstellung der Photovoltaik-Anlagen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Entwässerung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeführt werden.

Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) regeln die Anforderungen an ortsnahe Versickerung, Verrieselung, oder direkte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser).

Das Plangebiet gilt jedoch nicht als erstmalig bebaut im Sinne des § 44 Landeswassergesetz NRW, daher sind diese Vorgaben hier nicht einschlägig.

Ein ortsnaher Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wurde von Seiten der Entwässerungsplanung dennoch geprüft. Im Ergebnis soll durch Ausbildung der Dachflächen als Retentionsdach zu einer Reduzierung der Abflussmengen beigetragen werden.

Eine Einleitung von Regenwasser in den Hörder Bach wäre für das im Bauteil A (zur Faßstraße orientierter Gebäudeteil) anfallende Wasser nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich.

Lediglich für das auf Bauteil B (zur Hörder-Bach-Allee orientierter Gebäudeteil) anfallende Regenwasser ist eine Einleitung denkbar. Da auch hier der technische Aufwand (Drosselung der Einleitungsmenge auf 3 l/s, Unterquerung der Hörder-Bach-Allee, „Durchschießen“ der bestehenden Stützwand des Hörder Bachs) sehr hoch ist, wird auf die Einleitung verzichtet. Da Stauraum für eine weitere Drosselung des Ablaufes auf dem Grundstück nicht vorhanden ist, sind entsprechend Retentionsdächer mit Drossel-einläufen und eine Ableitung in den Mischwasserkanal vorgesehen. Die anfallenden Regenabflussmengen werden auf Anschlüsse an der Faßstraße, am Rudolf-Platte-Weg und an der Hörder-Bach-Allee verteilt. Die von der Stadtentwässerung vorgegebenen maximalen Einleitmengen werden eingehalten.

Die Überflutungsnachweise für die Grundstücke wurden im Rahmen der Entwässerungsanträge geführt.

Die Oberflächenentwässerung der versiegelten Privatfläche (z.B. Zuwegungen, Stellplätze) muss über den privaten Hausanschluss bzw. auf dem Antragsgrundstück erfolgen.

10.2 Müllentsorgung

Aufgrund einer Stellungnahme der EDG Entsorgung Dortmund ist ein Raum für die Zwischenlagerung der Abfallbehälter in unmittelbarer Erreichbarkeit für die Müllwerker in der Planung berücksichtigt. Die Müllentsorgung soll über ein Zwischenlager erfolgen. Die Müllfahrzeuge holen die Müllbehälter von der Privatstraße im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ab, wo sich ein Müllaufzug befindet, der die Behälter vom Zwischenlager auf die untere Ebene befördert. Am Leerungstag sollen die Behälter durch einen Hausmeisterdienst des Gebäudebetreibers bereitgestellt werden.

10.3 Technische Infrastruktur

Die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) teilte im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Bereiche Wärme, Gas, Wasser und Strom mit, dass auf der südlichen Seite der Hörder-Bach-Allee eine Versorgungstrasse bestehend aus zwei Niederspannungs- und einem Beleuchtungskabel betrieben wird. Zusätzlich sind in dieser Trasse zwei Informationskabel der DOKOM2l vorhanden.

Vor Baubeginn werden die Planung und Ausführung tiefbautechnischer Arbeiten sowie Sicherungsmaßnahmen an vorhandenen Leitungsnetzen oder ggf. notwendige Leitungsverlegungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Gas, Elektro, Telekommunikation, Entwässerung) abgestimmt.

11. Sonstige Belange

11.1 Wohnen - Geförderter Wohnungsbau -

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein Anteil von öffentlich-geförderten Wohnungen von ca. 12,5 % vertraglich geregelt werden.

Zur Wohnbauflächenentwicklung wurde für das Areal der Hörder Burg ein zweistufiges Interessenbekundungsverfahren durch die Liegenschaftsverwaltung initiiert. Die letztendliche Angebotsabgabe für die Flächen der Hörder Burg einschließlich des Stiftsforums erfolgte am 28.08.2013. In diesem Kontext lag den Verhandlungen die 25%-Regelung aus dem Jahre 1994 zugrunde und wurde, wie häufig bei städtischen Grundstücken, über den Grundstückspreis abgegolten.

Im April 2014 wurde ein erneuerter Ratsbeschluss zur 25%-Regelung gefasst, der eine Verpflichtung zur Berücksichtigung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau innerhalb von Bebauungsplanverfahren vorsieht.

Für das Areal wurde jedoch bereits ein Planverfahren begonnen und nach einer zweiten Offenlage im Frühjahr 2012 mit dem Satzungsbeschluss für die umgebenden Flächen im November 2012 auf ruhend gesetzt.

Diese Projektchronologie verdeutlicht, dass es sich bei dem geplanten Projekt auf dem Areal des ehemaligen Stiftsforums um einen „Altfall“ handelt, da zum Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen die heutige 25 %-Regelung zur Berücksichtigung des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus nicht vorlag. Der Vorhabenträger hat sich jedoch bereit erklärt, einen Anteil von öffentlich-geförderten Wohnungen zu berücksichtigen. Hierzu erfolgt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung.

11.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei dem inzwischen abgebrochenen Gebäude handelte es sich um die letzten verbliebenen Gebäudeteile der ehemaligen Stifts-Brauerei, die nach Aufgabe des Braubetriebs zum sog. Stiftsforum umgebaut worden waren. Das Gebäude unterlag nicht dem Denkmalschutz.

Im Plangebiet des Bebauungsplans und unmittelbar angrenzend sind keine Boden- und Baudenkmäler ausgewiesen. Das nächstgelegene Bodendenkmal besteht nördlich des Plangebietes. Teile des Plangebiets gehören zu einer größeren Bodendenkmal-Verdachtsfläche, die den gesamten Ortskern von Hörde umfasst.

Im Südwesten des Plangebiets steht vor dem Eingangsbereich zum Stiftsforum ein Denkmal aus Bronze (Hauptfigur Elisabeth von Kleve). Diagonal gegenüber, getrennt durch die Straßenkreuzung, befindet sich das Denkmal für Konrad von der Mark.

Das Bodendenkmal Hörder Burg erstreckt sich im Untersuchungsraum des Umweltberichtes unterhalb der Hörder Burgstraße, der nördlich angrenzenden Bebauung bis unter die sogenannte „Tull-Villa“ und nach Süden komplett unterhalb der Hörder Burg sowie teilweise unterhalb des Verwaltungsgebäudes und der sich anschließenden Platzfläche.

Innerhalb des Untersuchungsraumes des Umweltberichtes sind östlich der Faßstraße die Gebäude der Hörder Burg und das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. Hoesch (Hörder Burgstraße 17 und 18), die Gaststätte „Zum Treppchen“ (Faßstraße 21) sowie westlich der Faßstraße die Stiftskirche St. Clara (Am Stift 10) als Baudenkmale ausgewiesen.

Die Bau- und Bodendenkmalpflege hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorhaben keine Bedenken geäußert.

11.3 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Eine Kampfmittelbelastung kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält deshalb vorsorglich einen Hinweis zum Verhalten im Falle eines Fundes. Für Untergrunderkundungen und Spezialtiefbauarbeiten ist, auch ohne konkrete Gefahr, die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht erforderlich.

11.4 Bodenschutz und Grundwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des VEP Hö 201 ist im Kataster der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen als Industriefläche gekennzeichnet. Aus früheren Untersuchungen sind im Umfeld des Stiftsforums Auffüllungen mit unterschiedlichen Anteilen technogener Substrate und damit einhergehenden Schadstoffbelastungen nachgewiesen; von entsprechenden Untergrundverhältnissen ist auch im Geltungsbereich des VEP auszugehen. Anzeichen für schwerwiegende Untergrundbelastungen liegen jedoch nicht vor, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, zumal mit der Neubebauung eine weitgehende Beseitigung der Auffüllungen verbunden ist (Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.01.2020).

Aus Vorsorgegründen wird der gesamte Geltungsbereich des VEP in der Planzeichnung (Rechtsplan) im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vollständig als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Außerdem werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen: Alle Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Altlastensachverständigen begleiten und dokumentieren zu lassen. Auf allen künftig unversiegelten Freiflächen (z.B. Grünflächen) ist eine Bodenabdeckung in einer Stärke von mind. 0,5 Meter vorzunehmen. Für die Abdeckungsmaßnahme ist geogenes, bindiges, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden, das frei von Fremdbestandteilen ist und die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung bzw. den Belastungsgrad Z 0 Dortmunder Einbauwerte (bei den dort nicht aufgeführten Parametern Z 0 LAGA) einhält.

Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Dortmund als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Auflagen zum Umgang mit Altlasten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter konkretisiert.

11.5 Bergbau

Im Bereich des Planvorhabens ist laut Auskunft Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Umfeld des heutigen PHOENIX Sees. In der Vergangenheit sind im Auftrag der PHOENIX See Entwicklungsgesell-

schaft mbH und der Emschergenossenschaft Flächen im Umfeld des heutigen PHOENIX Sees zur Nutzung für Gewerbe, Wohnen und Freizeit altbergbaulich untersucht und ggf. gesichert worden. Nach der Abschlussdokumentation über die durchgeführten Maßnahmen liegt der östliche Teil des Plangebietes in einem Bereich, für den gutachterlich bescheinigt wird, dass die ggf. aus heute noch einwirkungsrelevantem Steinkohlenbergbau resultierenden Hohlräume, in dem für die Nutzung als Baugrund relevanten Tiefenbereich nach dem Stand der Technik setzungsfrei saniert wurden.

Betroffene Feldeseigentümer und ehem. Bergwerksunternehmen wurden am Verfahren beteiligt und äußerten keine Bedenken zum Vorhaben.

11.6 Methanausgasungen

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind.

12. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten. Für die Stadt Dortmund entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

13. Flächenbilanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Hö201

Gebäude (inkl. Trafostation, ohne Balkone, Vordächer, Lichtschächte; davon 1.131 m² Tiefgaragen als unterbaute Fläche)	5.600 m²	66 %
befestigte Flächen (Zufahrten, Anlieferbereich, Stellplätze, Umfahrten, Vorplätze, Zuwegungen; davon Fußgängerbereich 380 m²)	2.325 m²	28 %
Pflanzflächen	435 m²	5 %
einbezogene öffentliche Verkehrsflächen (Rudolf-Platte-Weg, Hörder-Bach-Allee)	90 m²	1 %
Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Gesamtes Bebauungsplangebiet ergänzt um Verkehrsflächen)	**8.450 m²**	**100 %**

14. Übersicht der zugrunde gelegten Gutachten

- Verkehrsuntersuchung – Planersocietät, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation Dr.-Ing. Frehn, Steinberg Partnerschaft; Stadt- und Verkehrsplaner Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund, 2019
- Schalltechnische Untersuchung/Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm – Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, März 2020
- Schallschutznachweis nach DIN 4109, –Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, April 2020
- Stellungnahme zur Geräuschimmissionssituation Verkehrslärm Stiftsforum Dortmund, Beurteilung des Zusatzverkehrs, –Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, Dortmund, April 2020
- Angaben zur bergbaulichen Situation - arccon Ingenieurgesellschaft mbH, Wilhelminenstraße 165-167, 45881 Gelsenkirchen, 2018
- Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung - arccon Ingenieurgesellschaft mbH, Wilhelminenstraße 165-167, 45881 Gelsenkirchen, 2019
- Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelsupermarktes in Dortmund-Hörde, Stiftsforum-, BBE Handelsberatung GmbH Goltsteinstraße 87a 50968 Köln Deutschland, 2018 und 2020 (Ergänzungsgutachten)
- Luftschadstoffgutachten - Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dorsten, Alleestraße 10, 46282 Dorsten, 2020

Dortmund, 06. November 2020

Thabe
Fachbereichsleiter

Teil B der Begründung bildet der Umweltbericht (Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, Dortmund)

Der Rat der Stadt hat am 17.12.2020 beschlossen, diese Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hö 201 VEP - ehemaliges Stiftsforum östlich Faßstraße - nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) i.V.m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666; SGV NRW 2023) beizufügen.

Dortmund, den 23.03.2021

Niedergethmann
Bereichsleiterin